



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-138**

PUBLIÉ LE 16 JUILLET 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-06-12-00012 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-078 à B-2025-084 (83 pages)

Page 3

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2025-06-12-00012

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-078 à
B-2025-084**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 078

Convention de réalisation n° 47-25-039 pour la réalisation d'une maison de santé entre la commune d'Aiguillon 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°47-25-039 pour la réalisation d'une maison de santé entre la commune d'Aiguillon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'AIGUILLON (47004)
- 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° 47-25-039 pour la réalisation d'une maison de santé entre la commune d'Aiguillon et l'EPFNA

Contexte : La réalisation d'une maison de santé près du pôle gare dont le réaménagement a été étudié dans le but d'améliorer le fonctionnement du centre-ville. Au-delà de la Maison de santé, la collectivité souhaiterait favoriser l'implantation d'entités fonctionnant au contact de la maison de santé : un laboratoire d'analyses médicales déjà présent sur le centre-ville de la commune.

Projet : Réalisation d'une maison de santé proche de la gare

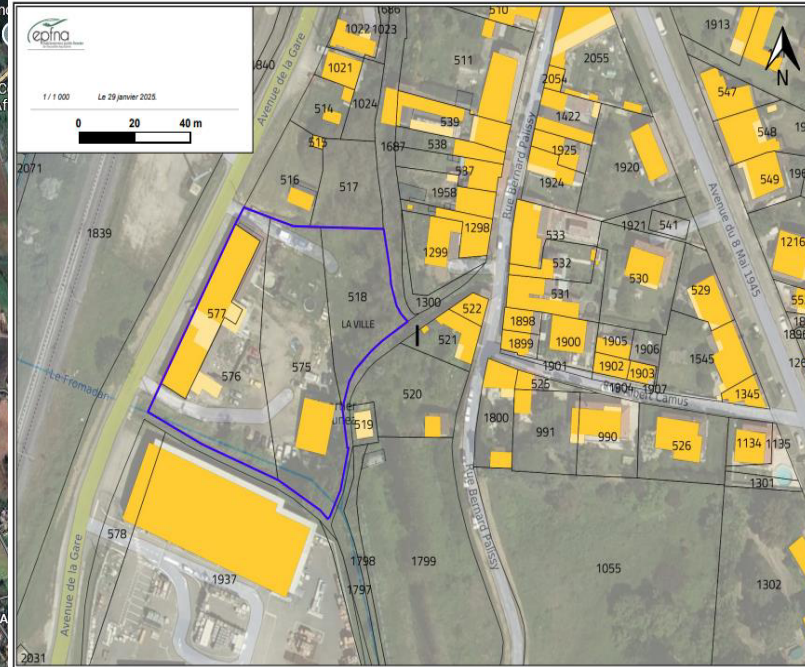
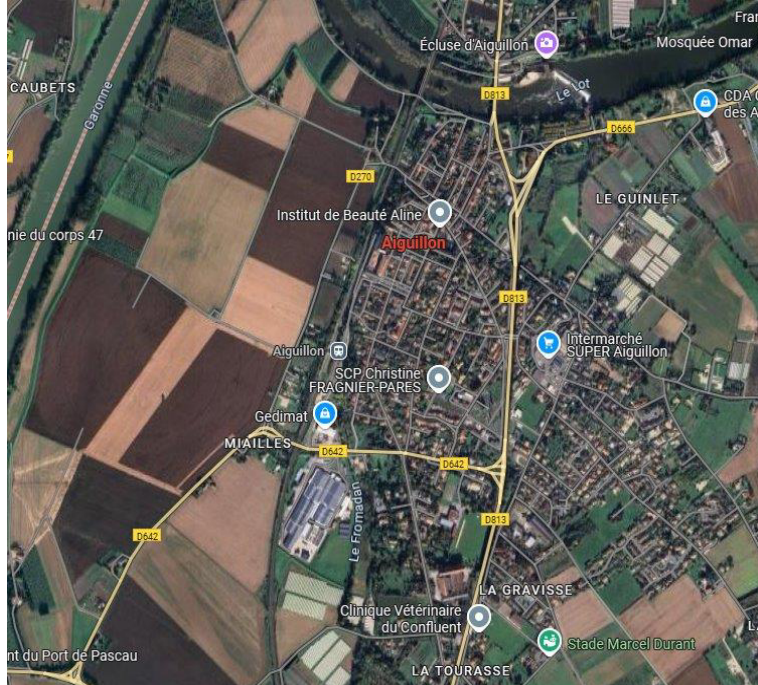
Durée : 31/12/2029

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'AIGUILLON (47004)



Situation: Situé à 1h20 de Bordeaux, 3900 habitants



Marché: Commune rurale, zone détendue

Prix immobilier à Aiguillon (47190)

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



Identification des biens :

Le bâtiment actuel en front d'avenue nécessitera une démolition complète compte tenu de sa vocation initiale et de son état dégradé et peu compatible avec des activités liées à la santé.



• Enjeux et Programme

L'implantation des professionnels de santé sur Aiguillon est diffuse dans le centre-ville et avec parfois des bâtis peu adaptés. Le site identifié correspond au pôle gare dans le but est d'améliorer et de centraliser le fonctionnement du centre-ville.

Dans une première phase du projet, le bâtiment de maison de santé pourrait représenter une surface de 450m² de SDP avec un parking réservé à la patientèle et aux professionnels pour une capacité de stationnement d'une quarantaine de places.



Outils:

Le périmètre foncier à acquérir représente une surface de 4655m² avec l'achat de 4 parcelles appartenant au même propriétaire



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

- **Acquisition** : 2025/2026
- **Cession** : 2027
- **Travaux réalisés par un aménageur** 2027/2028



- Nom des signataires : Commune d'Aiguillon// EPFNA
- Projet : Implantation d'un nouveau pôle de santé à Aiguillon

- Montant : 250.000€
- Garant du rachat : Commune d'Aiguillon

- date échéance convention : 31/12/2029

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-25-039

POUR LA CREATION D'UNE MAISON DE SANTE

ENTRE

LA COMMUNE D'AIGUILLON

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Aiguillon**, dont le siège est situé - place du 14 juillet - 47 190 AIGUILLON, représentée par **Monsieur Christian GIRARDI**, son maire, dûment habilité par **délibération du conseil municipal du**,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune d'Aiguillon

La Commune d'Aiguillon est située dans le département du Lot-et-Garonne, entre Agen et Marmande, et occupe une position centrale dans le département.

Aiguillon, est le chef-lieu de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

Aiguillon conserve un rôle important de pôle relais au sein du département mais aussi de centralité à l'échelle du territoire intercommunal comme en attestent les très nombreux commerces et services présents. En outre, l'ensemble du parcours scolaire du primaire et secondaire est réalisable sur la commune. Aiguillon polarise une partie des élèves de l'Est de l'agglomération marmandaise en raison de la présence d'un lycée.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'axe autoroutier A62 -Damazan-Aiguillon.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Petites Villes de demain.

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

INDICATEURS	COMMUNE Aiguillon	EPCI CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	DÉPARTEMENT Lot-et-Garonne	SOURCE
Population (habitants)	4 421	18 277	331 271	INSEE
Variation annuelle de la population	0,34 %	0,06 %	-0,10 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	4,56 %	1,72 %	6,37 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	2	36	887	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	3 904 m ²	6 442 m ²	101 990 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	14,79 %	15,15 %	12,85 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 417	5 347	123 563	INSEE
Nombre d'entreprises	44	154	3 060	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	21,83 %	14,69 %	14,04 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,46	2,37	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	95	325	7 128	INSEE

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas été créée par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2016, ainsi que les extensions successives, regroupant aujourd'hui 29 communes, et 17 900 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Un PLUi à 29 communes est en cours de création, il devrait être arrêté fin 2025.	
------------	--	--

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclarent 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 « secteur gare » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Type de propriétaire	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale	PLU
I 576	Particulier	AV DE LA GARE	18 a 80 ca	UA
I 577	Particulier	19 AV DE LA GARE	5 a 40 ca	UA
I 518	Particulier	LA VILLE	8 a 80 ca	UA
I 575	Particulier	5290 AV DE LA GARE	13 a 55 ca	UA

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



2.2. Définition du projet

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

- Une note de contexte pour la création d'une maison de santé par la SEM 47 (2 décembre 2024)
- Avis des domaines rendus en mai 2025

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

La réalisation d'une maison de santé près du pôle gare dont le réaménagement a été étudié dans le but d'améliorer le fonctionnement du centre-ville. Au-delà de la Maison de santé, la collectivité souhaiterait favoriser l'implantation d'entités fonctionnant au contact de la maison de santé : un laboratoire d'analyses médicales déjà présent sur le centre-ville de la commune.

Ce projet de MSP s'inscrira dans le cadre du fonctionnement global déjà défini (niveau de loyer proposé) afin d'éviter toute forme de concurrence entre structures.

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas a confirmé qu'au titre de sa compétence, elle porterait la construction des bâtiments.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant :

Le bâtiment actuel, en front d'Avenue, nécessitera une démolition complète compte tenu de sa vocation initiale et de son état dégradé peu compatible avec des activités liées à la santé.

Dans une première phase du projet, le bâtiment de Maison de Santé pourrait représenter une surface construite de 450 m² de surface dans œuvre (SDO) avec un parking réservé à la patientèle et aux professionnels pour une capacité de stationnement d'une quarantaine de places. A proximité immédiate, 150 m² seraient dédiés au laboratoire d'analyse médicales.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier, au prix de revient (soit l'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention), qu'il soit libre ou occupé, en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à **la commune d'Aiguillon**.

La commune d'Aiguillon se charge des éventuels relogements des locataires.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2025/2026
- À noter, que le bien a été acheté en 2021 par l'actuel propriétaire, la négociation sera probablement longue et difficile. Une expropriation (DUP) pourra être nécessaire : 2027/2028
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune d'Aiguillon : 2029
- Démarrage des travaux par la Communauté de Communes : 2029
- Mise en service : 2030

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 le maître d'ouvrage. L'EPFNA pourra toutefois réaliser des diagnostics amiante.

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, Etude 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.
Précision faite que l'EPFNA n'a pas la charge du relogement des locataires, à charge de la commune de faire le nécessaire.
- 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

A ce stade, ce paragraphe est sans objet car il est envisagé que les démolitions et/ou la dépollution soient réalisées par le maître d'ouvrage.

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 **250 000 €**.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2029.

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 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 d'Aiguillon
représentée par son maire,

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

Christian GIRARDI

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- 079

Convention réalisation n°47-25-040 pour la création d'une maison de santé entre la commune de PRAYSSAS 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,

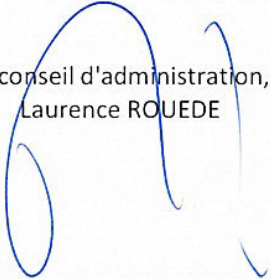
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°47-25-040 pour la création d'une maison de santé entre la commune de PRAYSSAS et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE PRAYSSAS (47213)
- 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 réalisation N°47-25-040 pour la création d'une maison de santé entre la commune de PRAYSSAS et l'EPFNA

Contexte : Territoire dynamique et attractif, la commune de Prayssas confirme son statut de pôle d'attractivité pour les professionnels de santé.

Projet : Agrandissement de la maison de santé actuelle

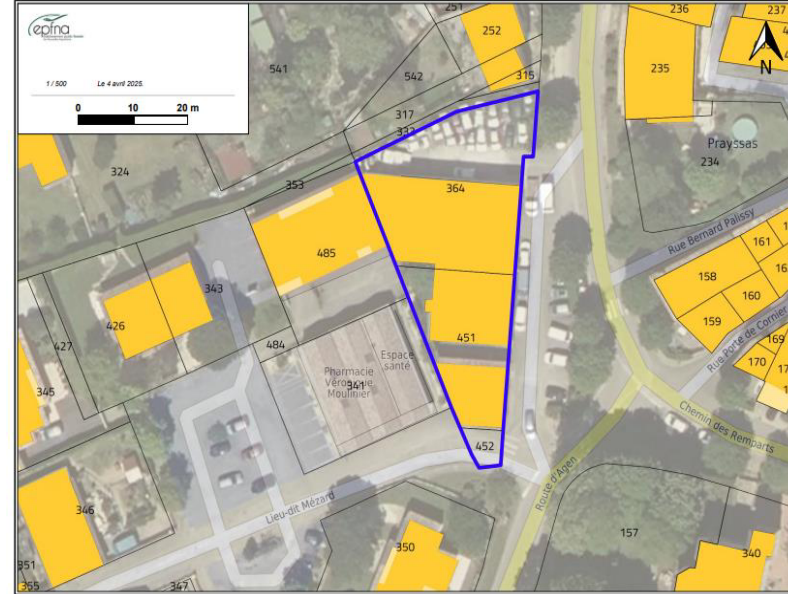
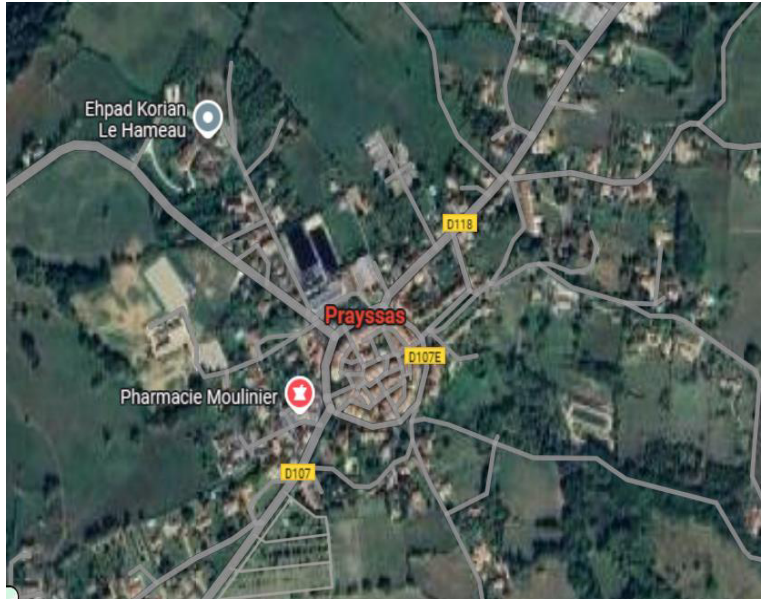
Durée : 31/12/2029

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE PRAYSSAS (47213)



Situation: Situé à 1h20 de Bordeaux, 3900 habitants



Marché: Commune rurale, zone détendue

Prix immobilier à Prayssas (47360)

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



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
4 813 €
de 2 752 € à 7 241 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1 629 €
de 931 € à 2 450 €

Indice de confiance ●●●●●



Identification des biens :

Les bâtiments en front d'avenue nécessiteront une démolition complète. Les bâtiments sont très dégradés et peu compatibles avec des activités liées à la santé.



• Enjeux et Programme

Située au cœur d'un territoire dynamique et attractif, la commune de Prayssas confirme son statut de pôle d'attractivité pour les professionnels de santé. Grâce à son engagement constant en faveur de la santé publique, la commune attire de plus en plus de praticiens souhaitant s'y installer durablement. Face à cette dynamique positive et à une demande croissante de soins, la maison de santé actuelle atteint aujourd'hui ses limites en termes de capacité d'accueil. Afin de répondre aux besoins du territoire et de permettre l'installation de nouveaux professionnels de santé, la commune envisage un projet ambitieux **d'agrandissement de sa maison de santé.**

Le projet comprend :

- **La construction de locaux en rez-de-chaussée**, spécialement conçus pour accueillir médecins, infirmiers, kinésithérapeutes ou autres praticiens de santé ;
- **La création de logements aux étages**, destinés à accueillir des internes ou jeunes professionnels en stage, favorisant ainsi leur immersion et leur installation future sur le territoire.



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

- **Acquisition** : 2025/2026
- **Cession** : 2027
- **Travaux**: 2028



- Nom des signataires : Commune de Prayssas// EPFNA
- Projet : Implantation d'un nouveau pôle de santé à Prayssas
- Montant : 150 000€
- Garant du rachat : Commune de Prayssas
- date échéance convention : 31/12/2029



CONVENTION REALISATION N°47-25-040

POUR LA CREATION D'UNE MAISON DE SANTE

ENTRE

LA COMMUNE DE PRAYSSAS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Prayssas**, dont le siège est situé – 20 place de l'hôtel de ville – 47 360 Prayssas, représentée par **Monsieur Philippe Bousquier**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Prayssas

La Commune de Prayssas est un village de caractère situé au cœur du Lot-et-Garonne, Prayssas est un village ecclésial du XIIIème siècle, de 1000 habitants. La commune se trouve dans l'aire d'attraction d'Agen. Elle est desservie par le départementale D118 en direction d'Agen et par l'autoroute A62 à environ 20km.

La commune est comprise dans l'Opération de Revitalisation du territoire (ORT), où des actions de revitalisation sont clairement identifiées.

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

INDICATEURS	COMMUNE Prayssas	EPCI CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	DÉPARTEMENT Lot-et-Garonne	SOURCE
Population (habitants)	995	18 277	331 271	INSEE
Variation annuelle de la population	0,30 %	0,06 %	-0,10 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,68 %	1,72 %	6,37 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	1	36	887	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	6 442 m ²	101 990 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	13,84 %	15,15 %	12,85 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	279	5 347	123 563	INSEE
Nombre d'entreprises	13	154	3 060	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,94 %	14,69 %	14,04 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,24	2,37	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	21	325	7 128	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	3	15	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas été créée par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2016, ainsi que les extensions successives, regroupant aujourd'hui 29 communes, et 17 900 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Date d'approbation	Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 mai 2022
---------	--------------------	--

	PLUI de la Communauté de communes du confluent et des coteaux de Prayssas, approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 25 septembre 2019	- Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 juillet 2023
--	--	--

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

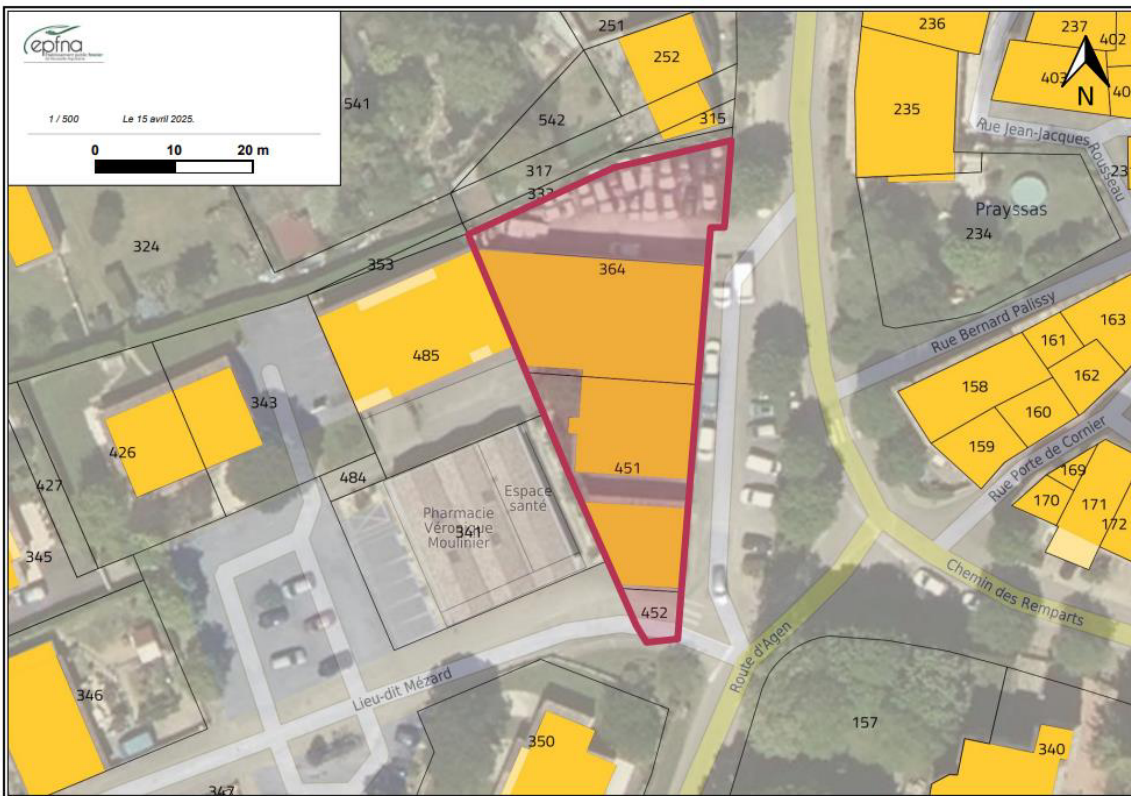
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle	Type de propriétaire	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale
AB 364	Particulier	33 CHE DES REMPARTS	6 a 51 ca
AB 451	Personne morale	29 CHE DES REMPARTS	3 a 61 ca
AB 452	Personne morale	CHE DES REMPARTS	37 ca

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



2.2. Définition du projet

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

- Premiers éléments de réflexion pour le réaménagement du pôle de santé réalisé par la SEM le 8 février 2022

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

Située au cœur d'un territoire dynamique et attractif, la commune de Prayssas confirme son statut de pôle de services pour les professionnels de santé. Grâce à son engagement constant en faveur de la santé publique, la commune attire de plus en plus de praticiens souhaitant s'y installer durablement. Face à cette dynamique positive et à une demande croissante de soins, la maison de santé actuelle atteint aujourd'hui ses limites en termes de capacité d'accueil.

La réalisation du projet consiste :

Phase 1 : démolitions de l'emprise correspondant à l'ancienne pharmacie

Phase 2 : Création d'un nouveau cheminement piétons

Phase 3 : Création d'un bâtiment en R+1 avec services en RDC et logements à l'étage

Phase 4 : Démolition Garage

Phase 5 : Création d'un nouveau parking et traitement paysager

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant :

Afin de répondre aux besoins du territoire et de permettre l'installation de nouveaux professionnels de santé, la commune envisage un projet ambitieux d'**extension du pôle de santé, tout en traitant des bâtiments actuellement en friche pour une partie et exploités à ce jour pour l'autre partie.**

Le projet comprend :

- **La construction de locaux en rez-de-chaussée**, spécialement conçus pour accueillir des professionnels de santé
- **La création de logements à l'étage**, destinés à accueillir des internes ou jeunes professionnels en stage et des locaux pour les professionnels de santé.



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 **au bailleur**.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisitions : 2025/2026
- Cession du foncier par l'EPFNA au bailleur : 2029
- Démarrage des travaux par le bailleur : 2030
- Mise en service : 2031

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 25/09/2019, le Conseil Communautaire a institué le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et sur les zones à urbaniser (AU) définies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de conserver le mode de gestion du DPU fixé par la délibération 089-2017 du 1^{er} juin 2017. Ainsi la communauté de communes a délégué à ses communes membres l'exercice du DPU. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil municipal 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 le maître d'ouvrage.

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

A ce stade, ce paragraphe est sans objet car il est envisagé que les démolitions et/ou la dépollution soient réalisées par le maître d'ouvrage.

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 150 000 €.**

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2029.

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

La Commune le cas échéant transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engageant 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 Prayssas
représentée par son maire,

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

Philippe BOUSQUIER

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- 080

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 850 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE LA FERRIERE-EN-PARTHENAY (79120)
- 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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Sylvain PELLETERET
| 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

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA

Contexte : Depuis 2017, l'EPFNA accompagne la Commune pour mener les négociations avec divers propriétaires dans le cadre de son projet de densification et de restructuration du centre-bourg. A ce jour, l'EPFNA maîtrise la majeure partie du foncier (15 parcelles) pour un montant total d'acquisitions de 314

Projet : Opération de densification et de restructuration du centre-bourg

Durée : Prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026 pour poursuivre les travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution

Montant : 850 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE LA FERRIERE-EN-PARTHENAY (79120)

Avenant n°4 de prorogation _ La Ferrière-en-Parthenay



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 4 de prolongation de la convention opérationnelle n°79-16-063
- Convention signée le 03/02/2017
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 22/09/2020
- Échéance convention : 31/12/2025
- Prolongation de : 1 an, soit **jusqu'au 31/12/2026 pour poursuivre les travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution**
- Montant engagement financier convention : 850 000 € (inchangé)
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune de La Ferrière-en-Parthenay / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Centre-bourg, plusieurs propriétés (4,3ha) dont **ancien site de transport**. EPFNA propriétaire de 15 parcelles en complément des parcelles déjà propriété de la Commune



Justification de l'avenant :

Missions confiées à l'EPFNA : Portage, travaux de **désamiantage, déconstruction et dépollution**

Planning :

- octobre 2025 à juin 2026 : réalisation des travaux de désamiantage, déconstruction, dépollution (sous réserve levées de contraintes de l'écologie)
- 2^{ème} semestre 2026 : cession du foncier à la Commune



Rappel du programme ou du projet :

Cession du foncier à la Commune une fois les travaux de désamiantage et déconstruction réalisés

Programme : densification et de restructuration du centre-bourg

- réalisation en plusieurs phases d'un programme d'environ 25 logements (terrains à bâtir et LLS);
- création et la valorisation des espaces publics autour de la salle des fêtes;
- création des connections entre les différents espaces publics ;
- restructuration de l'habitat ancien (démolition et réhabilitation).

En 2024, la Commune a été lauréate du dispositif Village d'Avenir et va poursuivre sur l'année 2025 des études pré-opérationnelles en vue de la définition de son projet. De plus, la Commune souhaite s'engager dans une démarche Ecoquartier.



AVENANT N°4 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79-16-063

D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA FERRIERE-EN-PARTHENAY (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Ferrière-en-Parthenay, dont le siège est situé 22 rue de la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur **Guillaume CLEMENT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du

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

d'une part, et

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

ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 3 février 2017, la Commune de La Ferrière-en-Parthenay a signé avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention opérationnelle (annexe n°1) d'une durée de 3 ans lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet de revitalisation de son centre-bourg.

Par un avenant n°1 signé le 28 mai 2020 (annexe n°2), la convention avait été prorogée jusqu'au 31 décembre 2022, puis prorogée jusqu'au 31 décembre 2024 par un avenant n°2 signé le 24 août 2022 (annexe n°3) et prorogée une nouvelle fois jusqu'au 31 décembre 2025 par un avenant n°3 signé le 22 mai 2023 (annexe n°4).

Deux emprises ont été ciblées par la Commune dans cette convention.

La première emprise correspond à une propriété de 1 397 m² qui a depuis été achetée directement par la Commune afin de pouvoir développer à terme l'école communale.

La deuxième emprise, quant à elle, représente une surface totale d'environ 43 830 m² et appartient à divers propriétaires dont la majeure partie du site était occupée par une ancienne entreprise de transport. La Commune a également auparavant acquis plusieurs parcelles auprès de l'ancien transporteur. L'objectif, sur cette emprise, est de mener à terme une opération de densification et de restructuration du centre-bourg en lien notamment avec la salle des fêtes située à proximité immédiate. Une étude pré-opérationnelle a été lancée en 2018-2019 par l'EPFNA et a été affinée par la Commune en 2021. Le projet s'orienterait sur la réalisation en plusieurs phases d'un programme d'environ 25 logements (logements locatifs sociaux et terrains à bâtir), la création et la valorisation des espaces publics autour de la salle des fêtes, la création des connections entre les différents espaces publics et la restructuration de l'habitat ancien (démolition et réhabilitation).

En 2024, la Commune a été lauréate du dispositif Village d'Avenir et va poursuivre sur l'année 2025 des études pré-opérationnelles en vue de la définition de son projet. De plus, la Commune souhaite s'engager dans une démarche Ecoquartier.

Depuis 2017, l'EPFNA accompagne la Commune pour mener les négociations avec les divers propriétaires. A ce jour, l'EPFNA maîtrise la majeure partie du foncier (15 parcelles) pour un montant total d'acquisitions de 314 500 € HT.

Il reste à ce jour à procéder au désamiantage et à la déconstruction de certains bâtiments dans le cadre du projet de la Commune. Le chantier pourrait démarrer à compter de septembre 2025.

Dans le cadre de ces travaux, l'EPFNA est bénéficiaire d'un arrêté préfectoral de dérogation pour la destruction d'habitat d'espèces protégées en date du 18/07/2024. Les mesures compensatoires prescrites dans cet arrêté seront réalisées sur maîtrise d'ouvrage directe de la Commune, les aménagements nécessaires en faveur des espèces protégées devant être pérennes avec un suivi sur 30 ans.

L'année 2025 sera ainsi consacrée aux travaux de désamiantage et déconstruction d'une partie des bâtiments maîtrisés par l'EPFNA. Un suivi écologique de chantier est nécessaire dans le cadre de ces travaux, comme le stipule l'arrêté préfectoral en date du 18/07/2024.

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de pouvoir procéder aux travaux envisagés et à la cession des biens à la collectivité ou à un tiers désigné par elle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2026**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Ferrière-en-Parthenay
représentée par son Maire,

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

Guillaume CLEMENT

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° CP 79-16-063 et son annexe (règlement d'intervention)

Annexe n° 2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-063

Annexe n° 3 : avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-063

Annexe n° 4 : avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-063

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 078

Avenant n°1 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la communauté de communes du Civraisien en Poitou 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 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 26/10/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE CIVRAY (86078)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

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


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA

Contexte : La commune de Civray, la communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA ont conclu le 11 janvier 2022 une convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg de la commune, d'une durée de 4 ans à compter de la première acquisition pour un montant plafond de 150 000 € HT. La commune souhaitait notamment développer l'habitat et réinvestir les logements vacants de sa commune (15,22 % en 2019). L'EPFNA a acquis en octobre 2022 la propriété ORGERIE cadastrée AB n° 353, 354, 355, 356, 357, 376, 505 et 576 sises 13 bis rue Norbert Portejoie d'une surface de 3 297 m², pour un montant de 100 000 €.

Projet : La commune a souhaité réhabiliter une grande bâtisse vacante afin d'y créer une opération de logements. SOLIHA a présenté une faisabilité à la commune de Civray afin de créer sur ce foncier 4 LLS en PLAI via la signature d'un bail à réhabilitation.

Motivation : La collectivité a sollicité par courrier la mise en place d'un différé de paiement. En effet, afin de commencer les travaux dès l'année 2025, et surtout signer le bail à réhabilitation avec SOLIHA, la commune doit récupérer la pleine propriété du foncier dès cette année. La convention arrivant à son terme en 2026, la commune a budgétisé le rachat du foncier en 2026.

La commune sollicite donc la signature d'un acte authentique en 2025 avec un paiement de 10% de la somme totale à la signature de l'acte puis le versement du solde en 2026.

Durée : 26/10/2026

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE CIVRAY (86078)

Avenant n°1 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg de Civray



- **Objet de l'avenant :** Avenant n°1 d'intégration d'un différé de paiement
- Convention signée le 11/01/2022
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 26/10/2022
- Échéance convention : 26/10/2026
- Montant engagement financier convention : 150 000 € (inchangé)
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune de Civray et communauté de communes du Civraisien en Poitou
- Garantie financière : Commune de Civray

Paieiment différé :

La collectivité a sollicité par courrier la mise en place d'un différé de paiement. En effet, afin de commencer les travaux dès l'année 2025, et surtout signer le bail à réhabilitation avec SOLIHA, la commune doit récupérer la pleine propriété du foncier dès cette année. La convention arrivant à son terme en 2026, la commune a budgétisé le rachat du foncier en 2026.

La commune sollicite donc la signature d'un acte authentique en 2025 avec un paiement de 10% de la somme totale à la signature de l'acte puis le versement du solde en 2026.



Conseil d'Administration du xxxxx



1

Avenant n°1 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg de Civray



- **Convention :** n°86.21.110 signée le 11/01/2022
- **Foncier :** L'EPFNA a fait l'acquisition de 8 parcelles (AB n° 353, 354, 355, 356, 357, 376, 505, 576) d'une surface totale de 3 297 m², sises 13 bis rue Norbert Portejoie et Cous de Chèvres, le 26 octobre 2022.

Le bien correspond à une maison d'habitation d'architecte, vacante, d'une surface habitable de 264,9 m² avec un garage au sous-sol, construite en 1967, entourée de terrains nus.

L'accès au bien s'effectue par la parcelle cadastrée section AB n°504 appartenant à la communauté de communes du Civraisien en Poitou.

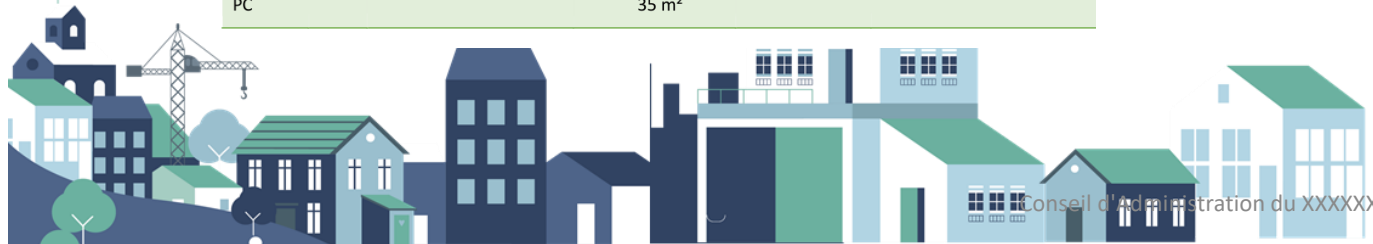
Projet : La commune a souhaité réhabiliter ce foncier afin d'y créer une opération de logements. SOLIHA a présenté une faisabilité à la commune de Civray afin de créer sur ce foncier 4 LLS en PLAI via la signature d'un bail à réhabilitation.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (35 ans)

	DEPENSES		RECETTES
	HT	TTC	
NOUVELLE-AQUITAINE			VIENNE
Travaux	382 411 €	444 266 €	
Ingénierie et Honoraires	85 610 €	95 692 €	
frais	12 000 €	12 000 €	
Total Opération	480 021 €	551 958 €	
			Autres publics et privés
			Anah
			Département
			Région
			Fondation Abbé Pierre
			Total Subvention
			50 000 €
			210 000 €
			48 000 €
			52 000 €
			55 196 €
			415 196 €
Balance Dépenses Recettes			- 136 762 €
Prêt Banque des territoires sur 30 ans			136 762 €

Typologie des logements créés :

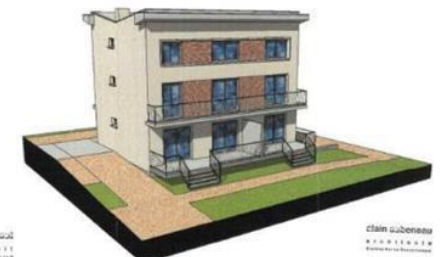
N° logt	Typ	Conventionnement	Surface fiscale	Loyer au m ²	Loyers Mensuel Hc
1	T2	Anah Très Social	50,79 m ²	5,09 €	258, 52 €
2	T2	Anah Très Social	44,87 m ²	5,09 €	228, 39 €
3	T4	Anah Très Social	89,18 m ²	5,09 €	453, 93 €
4	T4	Anah Très Social	87,09 m ²	5,09 €	443,29 €
PC			35 m ²		



FACADE FUTURE

VUE D'ASPECT NORD

VUE D'ASPECT SUD OUEST





**AVENANT N°1 D'INTÉGRATION D'UN DIFFÉRÉ DE PAIEMENT À LA
CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°86-21-110**

D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CIVRAY

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CIVRAISIEN EN POITOU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Civray**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 12 Place du Général de Gaulle à CIVRAY (86400) – représentée par **Monsieur Emmanuel BRUNET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté de communes du Civraisien en Poitou**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 10 Avenue de la gare à Civray (86400) – représentée par **Monsieur Jean-Olivier GEOFFROY**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

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 Conseil d'Administration n°CA-202X- du 12 juin 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Civray, la communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA ont conclu le 11 janvier 2022 une convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg de la commune, d'une durée de 4 ans à compter de la première acquisition pour un montant plafond de 150 000 € HT. La commune souhaitait notamment développer l'habitat et réinvestir les logements vacants de sa commune (15,22 % en 2019). Cette convention prévoyait un périmètre de réalisation portant sur une bâtisse à réhabiliter.

Bien que ce périmètre ne se situe pas en plein cœur de bourg, la Commune a identifié cet îlot comme stratégique au regard de sa proximité directe avec de nombreux services (établissements scolaires, entreprises, autres équipements publics...). Enfin, la densification de cet îlot fait sens avec la volonté de la Commune de jouer un rôle de centralité avec les Communes de Saint-Pierre-d'Exideuil et Savigné. La réhabilitation de ce bâti vacant et la densification des autres parcelles constituant l'îlot prend également sens au regard du besoin en logements de petites tailles dont la Commune manque actuellement.

Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis en octobre 2022 la propriété ORGERIE cadastrée AB n° 353, 354, 355, 356, 357, 376, 505 et 576 sises 13 bis rue Norbert Portejoie d'une surface de 3 297 m², pour un montant de 100 000 €. La Commune souhaiterait réhabiliter la maison en 4 logements locatifs sociaux et dans un second temps densifier les terrains.

SOLIHA a confirmé son intérêt pour réhabiliter la maison afin d'y créer 4 logements locatifs sociaux en PLAI. Ils souhaitent engager leurs travaux de réhabilitation dès la fin d'année 2025 et donc signer un bail à réhabilitation avec la commune de Civray.

Pour cela, l'EPFNA doit préalablement céder la propriété à la commune, or celle-ci a budgétisé le rachat du foncier sur l'année 2026, date d'échéance de la convention. Elle a confirmé ne pas disposer des ressources financières suffisantes pour un paiement sur l'année 2025.

Le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi d'un différé de paiement permettant à la commune de signer le bail à réhabilitation avec SOLIHA.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées AB n° 353, 354, 355, 356, 357, 376, 505 et 576 sises 13 bis rue Norbert Portejoie, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Commune de Civray, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé. Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle n°86-21-110.

2.1 - Disposition et contexte

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

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 86-21-110, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des parcelles cadastrées AB n° 353, 354, 355, 356, 357, 376, 505 et 576 sises 13 bis rue Norbert Portejoie à Civray.

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

2.2 - Calcul du prix de cession

Au 12 mai 2025, le prix de revient prévisionnel sur cette opération s'établissait à 110 955,17 € HT auquel s'ajoutera une TVA sur marge de 2 129,64 €, soit un prix de cession prévisionnel de 113 084,81 € TTC.

La cession au profit de la Commune de Civray est prévue pour intervenir en septembre-octobre 2025.

3.3 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 :

2025 : Signature de l'acte authentique de vente en septembre-octobre et paiement comptant de 11 000 € TTC au jour de la signature de l'acte ;

2026 : Paiement du solde du prix de vente estimé au 12 mai 2025 à 102 084,81 € TTC avant le 30 juin 2026.

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

3.4 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 l'échéance suivante 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.

3.5 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 22/04/2025 et la signature de l'acte notarié), 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 3 ans suivant la signature de l'acte de vente.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°86-21-110 demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Civray
représentée par son maire,

La Communauté de Commune du
Civraisien en Poitou
représentée par son président,

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

Emmanuel BRUNET

Jean-Olivier GEOFFROY

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n°86-21-110

Annexe 2 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 082

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

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

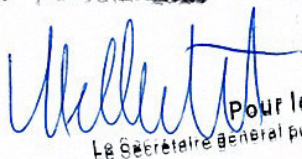
Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°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°86-25-028 pour la renaturation du site UFLORA entre la Ville de Poitiers, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-21-060 au titre de l'opération susvisée (8621060-009) pour un montant total estimé de 259 240,05 € HT au 06/05/2025
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CU DU GRAND POITIERS
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter 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 JUN 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Sylvain PELLETERET
| 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°86-25-028 pour la renaturation du site UFLORA entre la Ville de Poitiers, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA

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

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

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-21-060 au titre de l'opération susvisée (n°8621060009) pour un montant total 259 240,05 € HT au 06/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2026

Montant : 700 000 €

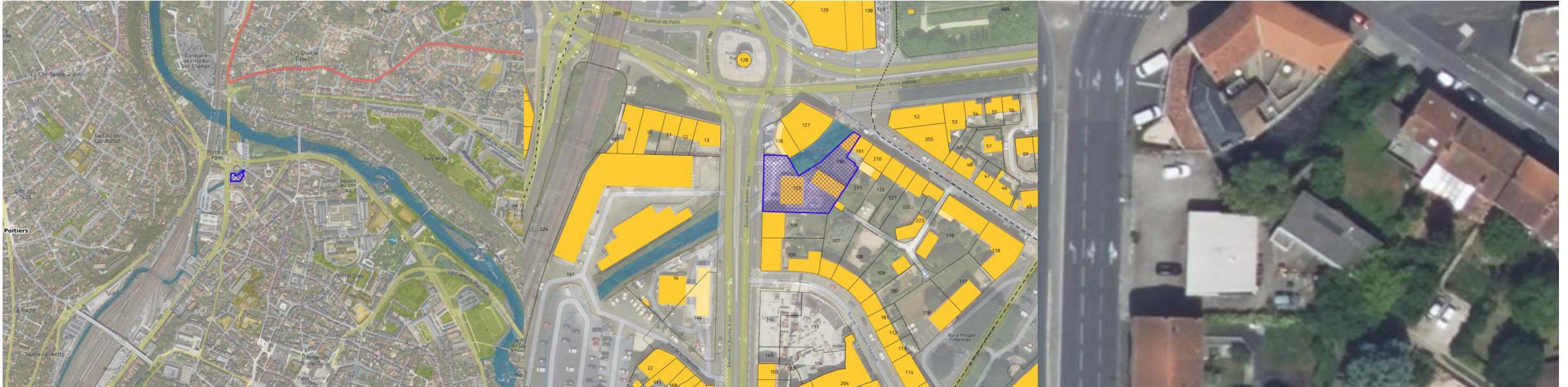
Garantie de rachat : CU DU GRAND POITIERS

Convention de réalisation pour la renaturation du site UFLORA

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



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



Marché: non concerné => renaturation



Identification des biens :

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

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

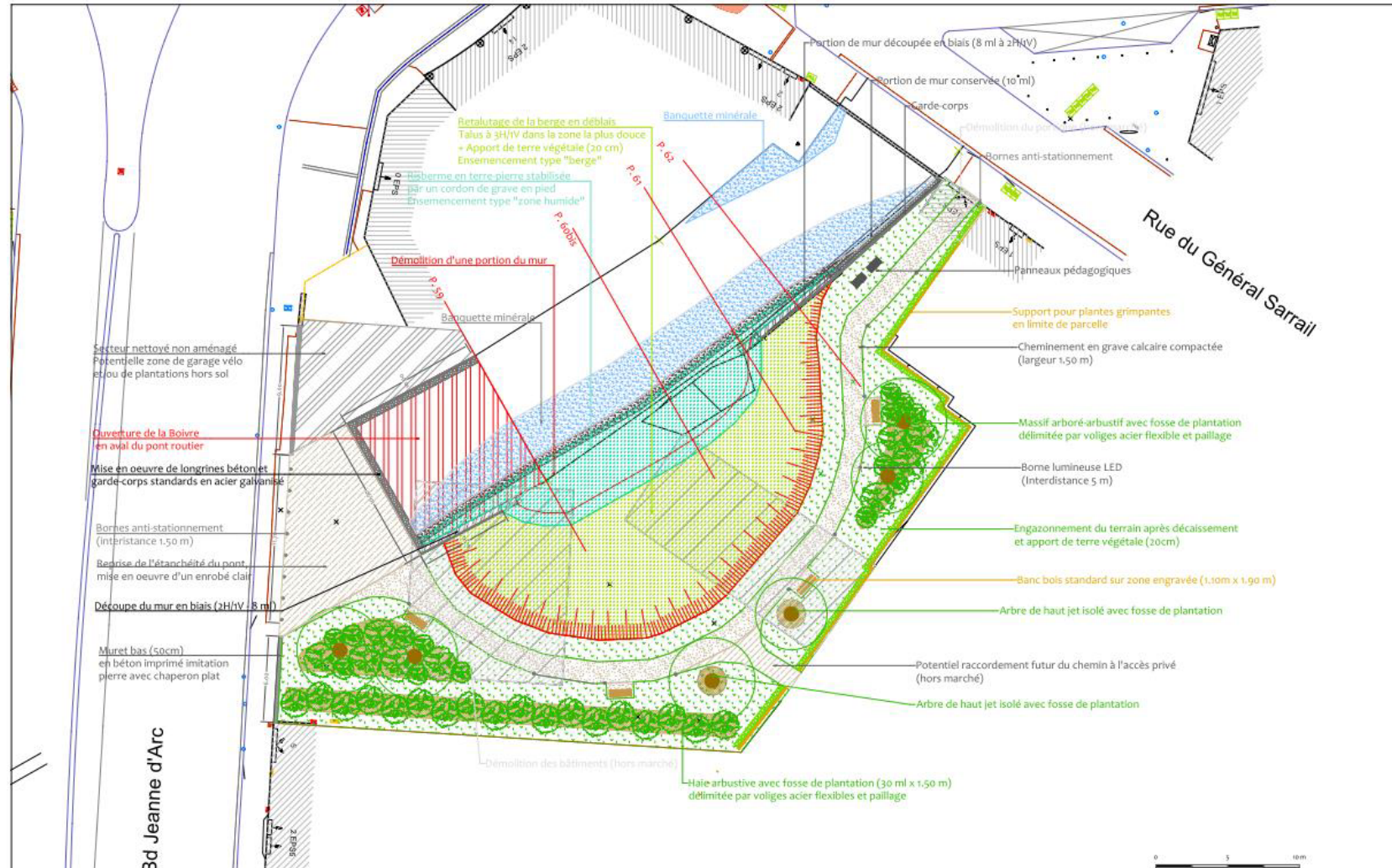
Convention de réalisation pour la renaturation du site UFLORA

- Enjeux et Programme

- Adéquation aux attendus epf

- Orientations/prescription attendues

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





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

Intérêt de transférer l'opération n° 86.21.060.009 pour un montant total 259 240,05 € HT au 06/05/2025 de la convention de veille afin de ne pas pénaliser d'éventuelles préemptions en rajoutant des dépenses de démolition et de dépollution.

- Montant : 700 000 €
- Garant du rachat : **Ville de Poitiers => Le foncier sera rétrocédé à la ville de Poitiers à la suite de la démolition et de la dépollution du site.**

Cette convention a été approuvée lors du dernier bureau du 13 mars (Délibération n° B-2025-038). La garantie de rachat sera finalement supportée par la ville de Poitiers. Il convient de modifier la délibération n° B-2025-038.

- Date échéance convention : 31/12/2026



CONVENTION DE REALISATION N°86-25-028

POUR LA RENATURATION DU SITE UFLORA

ENTRE

LA VILLE DE POITIERS

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

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

d'une part,

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

ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

d'autre part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- du 12/06/2025.

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

PRÉAMBULE

La Ville de Poitiers

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

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

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur le territoire :

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

Grand Poitiers – communauté urbaine

Grand Poitiers regroupe 40 communes de la Vienne et est devenu communauté urbaine par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2017.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi de Grand Poitiers (13 villes)	Dernière approbation en date du 28 juin 2013	La ville de Poitiers possède également un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) qui couvre le site patrimonial remarquable du centre-ville de Poitiers et un PLUi en cours d'élaboration
PLH 2019-2024	Approuvé le 6 décembre 2019	Le prochain PLH est en cours d'élaboration
SCOT du Seuil du Poitou	Approuvé le 11 février 2020	Le 26 juin 2021, Application de la feuille de route pour la période 2021-2025

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

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les 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 Grand Poitiers, la ville de Poitiers et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

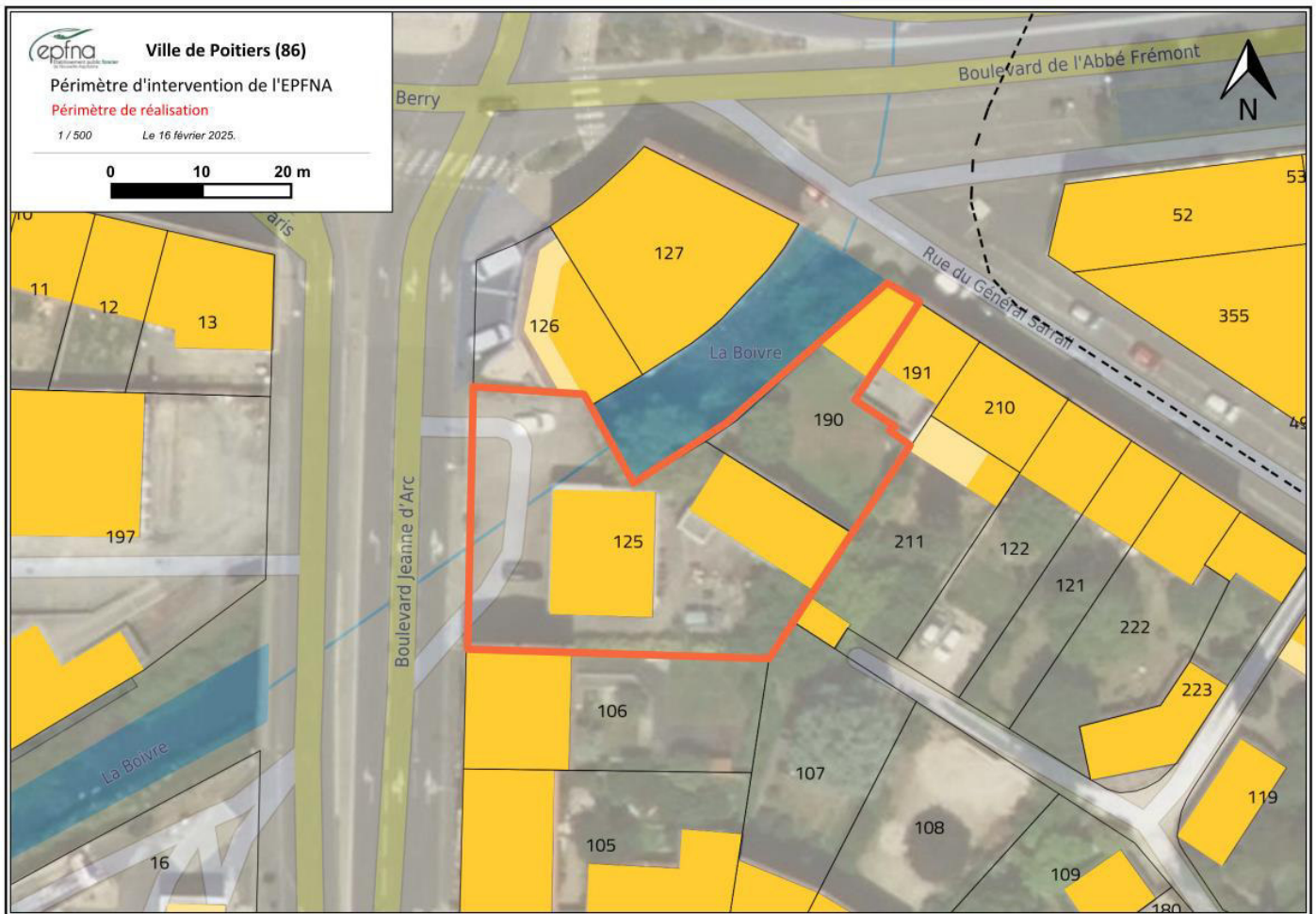
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « RECONVERSION DU SITE UFLORA » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
BT 125	887 m ²	Bâti	3 boulevard Jeanne d'Arc	Secteur A PSMV	Ancien garage et station-service à dépolluer	Libre
BT 190	278 m ²	Dépendance	Rue du général Sarrail	Secteur A PSMV	Dépendance, toiture amiantée et dégradée	Libre

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



2.2. Définition du projet

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

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

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

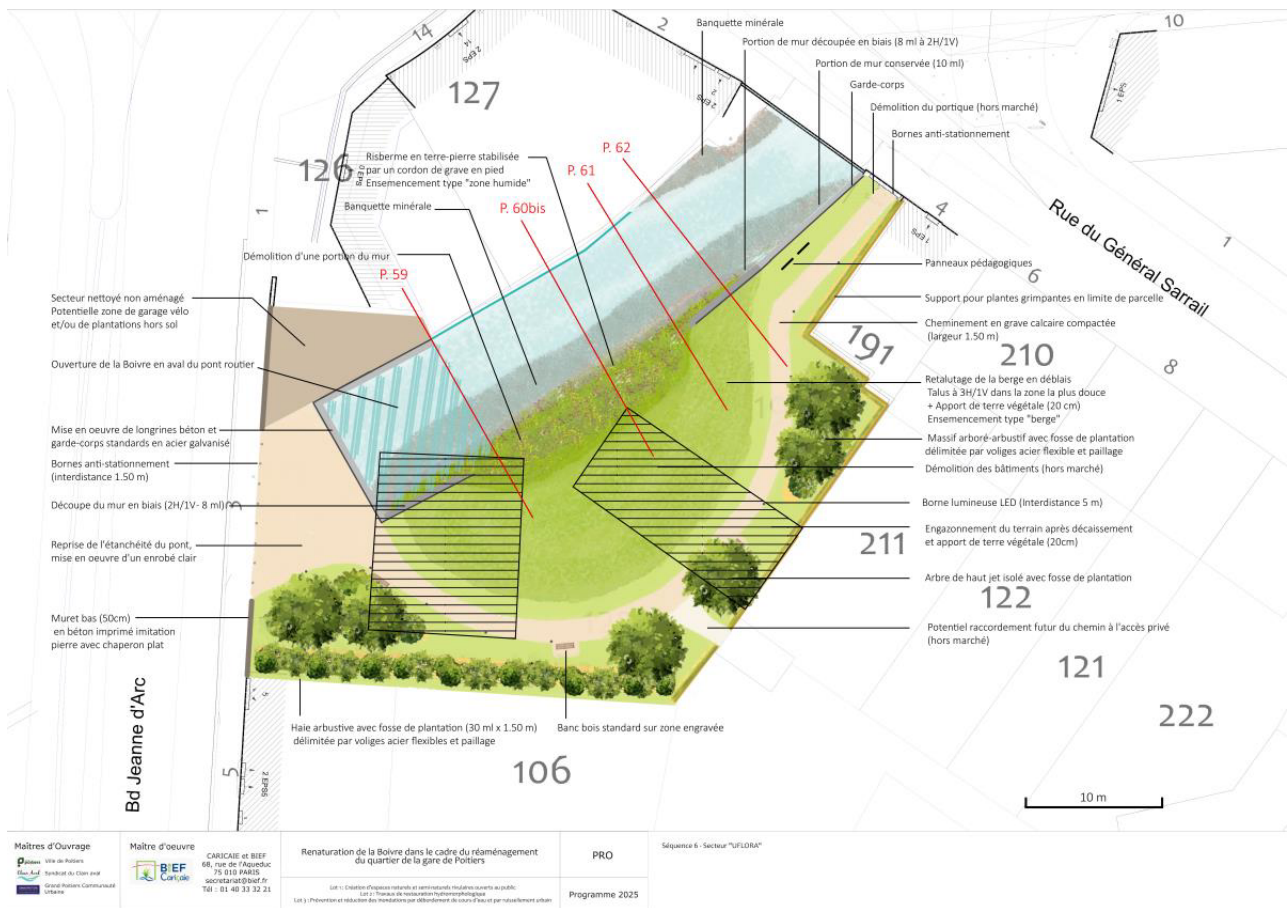
Le plan de gestion révèle la présence de zones potentielles de pollution qu'il faudra traiter dans le cadre de la démolition/dépollution du site.

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

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

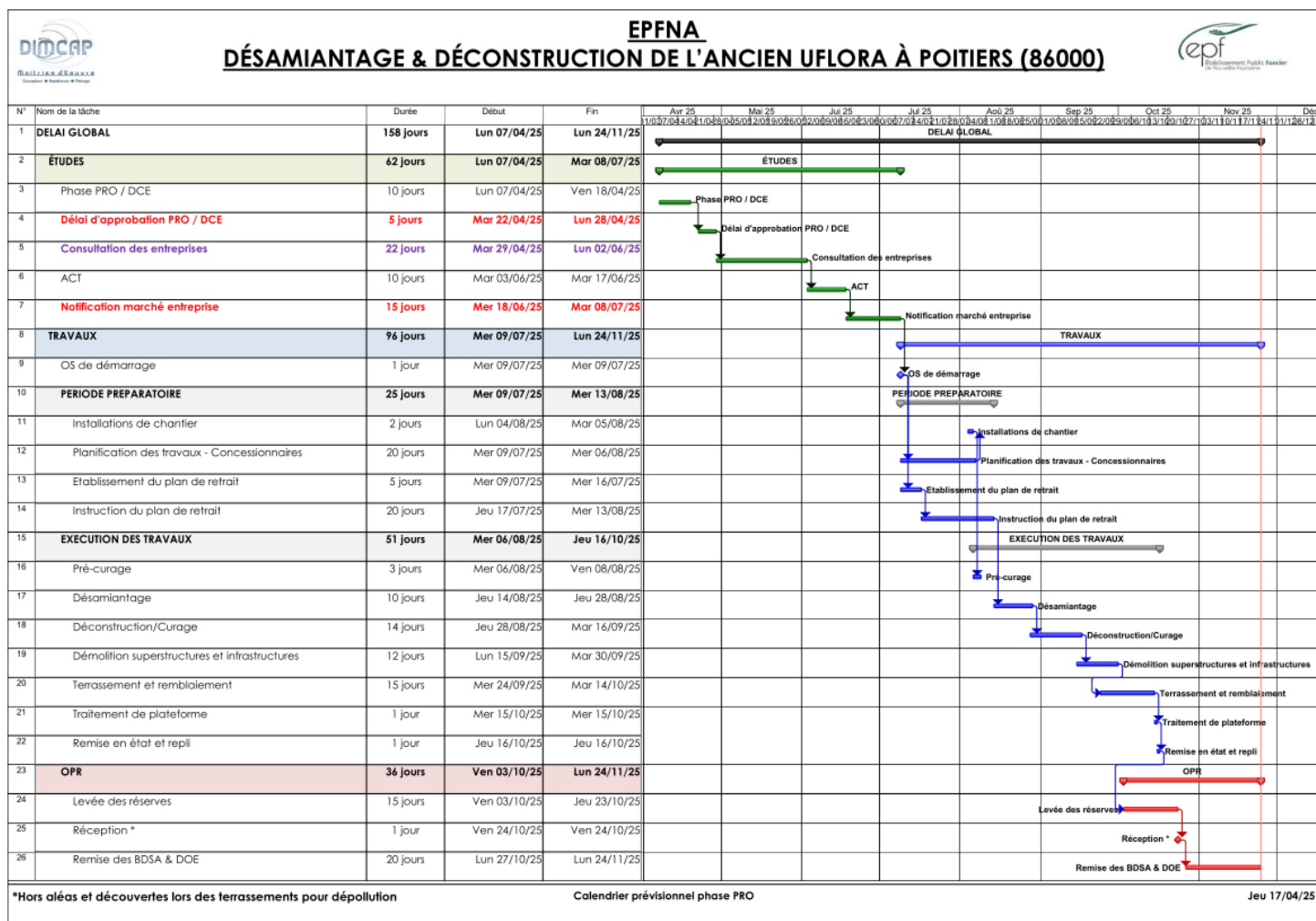
Les aménagements devront répondre aux enjeux de l'étude réalisée par la Ville de Poitiers, Grand Poitiers et le Syndicat Clain Aval sur le secteur à savoir :

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



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

2.2.1. Le phasage prévisionnel du projet



2.3. Démarches d'acquisition

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

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

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

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

3.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage

L'EPFNA réalisera en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, avec l'accord de la Ville de Poitiers.

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

Etudes préalables (pollution)	14 006 €
MOE	46 295 €
Travaux de dépollution	134 400 €
Diagnostics + Travaux de démolition	104 000 €
Aléas	30 000 €

Des accords de la Ville de Poitiers viendront préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, et en accord avec la collectivité qui autorise le permis de démolir et la démolition elle-même.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Dans le cadre de la convention de veille n°86-21-060, l'EPFNA a procédé le 15/03/2024 à l'acquisition des parcelles BT n°125 et 190, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification du quartier de la gare. Le prix de revient de cette opération est de 300 083,55 € HT au 06/05/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-21-060 au titre de l'opération n°8621060009 pour un montant total de 300 083,55 € HT au 06/05/2025.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/08/2025.

4.2. Plafond de dépenses

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

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

4.3. 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.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Ville de Poitiers 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 Villes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Le comité de pilotage organisé au titre de la convention de veille n°86-21-60 en faveur du renouvellement du quartier gare de Poitiers est l'instance de pilotage pour la présente convention.

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. Résiliation mutuelle

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

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

10.2. Résiliation de droit

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

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

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

La Ville de Poitiers et Grand Poitiers disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

10.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

11. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Poitiers,
représentée par sa Maire,

Grand Poitiers Communauté urbaine
représentée par sa Présidente,

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

Léonore MONCOND'HUY

Florence JARDIN

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-083

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-21-112 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lusignan, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°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 prorogation à la convention opérationnelle n° 86-21-112 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lusignan, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LUSIGNAN (86139)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE

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

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-21-112 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lusignan, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA

Contexte : Lusignan est une commune rurale de 2 589 habitants, située au sud du département de la Vienne. Cette commune est bâtie sur un promontoire escarpé qui domine la boucle de la vallée de la Vonne et est située à 25 km au sud-ouest de Poitiers. Elle est localisée entre l'autoroute A10 et la Nationale 10 qui traverse Vivonne. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis la nue-propriété du foncier de la SCI LES CHATRES (parcelle AI n°286) le 15 décembre 2023 pour un montant de 270 000 €, puis la nue-propriété du foncier BERTIN (parcelle AI n°46) le 7 juin 2024 pour un montant de 134 100 €, permettant la maîtrise foncière complète de l'ilot. La commune de Lusignan s'est portée acquéreur de l'usufruit de ces deux fonciers pour 10% du prix de vente.

Projet : Requalification d'une ancienne galerie commerciale, en partie vacante, idéalement située en plein cœur de bourg de Lusignan, entre deux places (du 11 Novembre et Isabelle d'Angoulême), à proximité immédiate de la mairie et de l'entrée de la cité médiévale. Le bâtiment est destiné à accueillir un programme mixte (commerces, services, logements).

Durée : Prolongation de : 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LUSIGNAN (86139)

Avenant n°1 de prorogation à la convention à Lusignan



- **Objet de l'avenant** : Avenant n°1 de prolongation
- Convention signée le 04/05/2022
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 15/12/2023
- Échéance convention : échéance initiale 31/12/2025
- **Prolongation de : 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027**

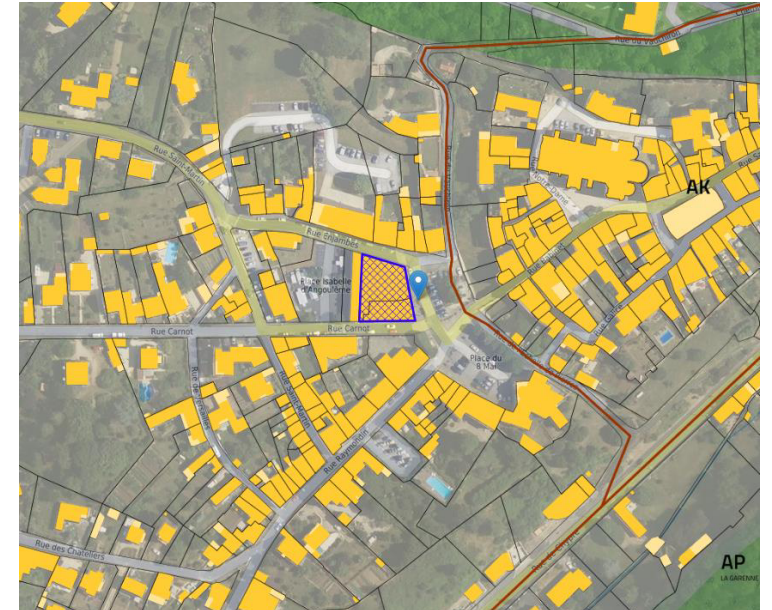
- Montant engagement financier convention : 500 000 € (inchangé)

- Périmètre : inchangé

- Signataires : Commune de Lusignan et Grand Poitiers communauté urbaine / EPFNA
- Garantie financière : Commune de Lusignan



Identification du bien: Ancienne galerie commerciale qui accueille encore une boulangerie, une agence d'assurance et un établissement de restauration rapide. Le reste de la galerie commerciale édifée dans les années 60 est vacante et donc sans activité.



Avenant n°1 de prorogation à la convention à Lusignan

Justification de l'avenant :

Acquisition le 15/12/2023, n'est pas suffisant pour laisser le temps à la collectivité de pouvoir réaliser ses travaux,

Les acquisitions étant terminées, l'EPFNA est dans une mission de portage jusqu'à l'échéance de la convention et le rachat de la nue-propriété des bâtiments par la commune de Lusignan



Rappel du projet :

Requalification d'une ancienne galerie commerciale, en partie vacante, idéalement située en plein cœur de bourg de Lusignan, entre deux places (du 11 Novembre et Isabelle d'Angoulême), à proximité immédiate de la mairie et de l'entrée de la cité médiévale.

Le bâtiment est destiné à accueillir un programme mixte (commerces, services, logements).

Il est envisagé :

- La création d'une médiathèque d'environ 300 m²
- Une galerie commerciale avec des cellules commerciales
- Des cellules commerciales accessibles par la place
- Quatre logements au R+1



**AVENANT N°1 DE PROROGATION À LA CONVENTION
OPÉRATIONNELLE N°86-21-112
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE LUSIGNAN

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Lusignan**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place du 8 mai 1945 à LUSIGNAN (86600) – représentée par **Monsieur Jean-Louis LEDEUX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

Grand Poitiers - Communauté Urbaine, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 84 Rue des Carmélites à POITIERS (86000) – représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du 8 avril 2022,

Ci-après dénommée, « **Grand Poitiers** » ou « **Communauté urbaine** » ;

d'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Lusignan, la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA ont conclu le 4 mai 2022 une convention opérationnelle n°86-21-112 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de la commune.

La commune de Lusignan souhaite requalifier une ancienne galerie commerciale qui accueille encore une boulangerie, une agence d'assurance et un établissement de restauration rapide. Cette ancienne galerie commerciale est un bâtiment des années 60 stratégiquement situé à l'entrée du bourg historique et dans le périmètre protégé au titre des Monuments Historiques. Une grande partie des locaux est aujourd'hui fermée et sans activité. La collectivité souhaite engager la réhabilitation de ce bâtiment afin d'y créer une médiathèque, des logements et des cellules commerciales.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis la nue-propiété du foncier de la SCI LES CHATRES (parcelle AI n°286) le 15 décembre 2023 pour un montant de 270 000 €, puis la nue-propiété du foncier BERTIN (parcelle AI n°46) le 7 juin 2024 pour un montant de 134 100 €, permettant la maîtrise foncière complète de l'ilot. La commune de Lusignan s'est portée acquéreur de l'usufruit de ces deux fonciers pour 10% du prix de vente.

La Commune de Lusignan, via l'usufruit, a réalisé les études de faisabilité, de structure et d'un audit énergétique et a retenu via une consultation son maître d'œuvre pour le projet. Les travaux doivent débuter fin d'année 2025 et se terminer au 1^{er} semestre 2027.

La convention opérationnelle arrivant à son terme le 31 décembre 2025, il convient de proroger sa durée de validité jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre à la Commune de réaliser les travaux de requalification du centre commercial et des logements. La nue-propiété du foncier sera rachetée par la commune avant l'échéance de la convention soit avant le 31 décembre 2027.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 5 de la convention initiale « Durée de la convention » qui est modifié comme suit:

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2027**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage.

Les autres dispositions de la convention n°86-21-112 demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Lusignan
représentée par son maire,

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers
représentée par son président,

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

Jean-Louis LEDEUX

Florence JARDIN

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n°86-21-112

Annexe 2 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 084

Subrogation de la délibération B-2024-045 du 14 mars 2024 approuvant la convention de partenariat financier entre la CC Ile d'Oléron et l'EPFNA pour le financement d'étude capacitaire

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 la délibération du Bureau de l'EPFNA n°B-2024-045 du 14 mars 2024 approuvant la convention de partenariat financier entre la CC Ile d'Oléron et l'EPFNA pour le financement d'étude capacitaire,


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- Modifie la délibération B-2024-045 du 14 mars 2024 en ce qu'elle contient une erreur matérielle sur le montant de la participation de l'EPFNA à la convention de partenariat financier relative à la réalisation d'études capacitaires sur le territoire communautaire entre la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron et l'EPFNA;
- AUTORISE l'engagement financier plafonné à 49 445€ HT, soit 25% du prix de l'étude, pour la mise en œuvre de la convention de partenariat financier entre la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron et l'EPFNA pour le financement d'étude capacitaire ;

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

Subrogation de la délibération B-2024-045 du 14 mars 2024 approuvant la convention de partenariat financier entre la CC Ile d'Oléron et l'EPFNA pour le financement d'étude capacitaire

Objet : Participation financière à des études capacitaires lancées à l'échelle de l'île d'Oléron afin d'étudier la faisabilité de 18 sites d'étude ciblés pour des opérations de logements comprenant des logements sociaux ou intermédiaires.

Contexte : La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a mené une étude portant sur la définition d'une stratégie foncière en faveur de l'habitat. Une convention de prestation d'études a été conclue avec la SPL Charente-Maritime Développement pour la réalisation de 18 études pour un montant total de 197 780 € HT. Par une convention de partenariat financier signée en date du 03 juin 2024, l'EPFNA s'est engagé à financer 25 % du montant global de l'étude, soit 49 445 € HT (sur la base d'un coût total de l'étude de 197 780 € HT). Toutefois, la délibération n° B-2024-045 du 14 mars 2024 approuvant cette convention mentionne un montant de participation de 49 250 € HT. Il en résulte donc un écart de 195 € HT entre le montant réel de la participation et celui approuvé par la délibération.

Projet : Permettre de développer l'offre en logements sociaux et abordables sur l'île.

Durée : 1an

Montant : 49 445 € HT, soit 25% du prix de l'étude (au lieu de 49 250€ HT approuvé au Bureau du 14 mars 2024)

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : L'ensemble de l'île d'Oléron