



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-139**

PUBLIÉ LE 16 JUILLET 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-06-12-00010 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-062 à B-2025-069 (130 pages)

Page 3

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2025-06-12-00010

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-062 à
B-2025-069**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-062

Convention de cadre n°33-25-058 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde 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 cadre n°33-25-058 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE



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



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de cadre n°33-25-058 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde et l'EPFNA

Contexte : Le département de la Gironde est soumis au risque de mouvements de terrain (glissements, éboulements, chutes de blocs et d'affaissement ou d'effondrement de terrains dus à la présence de cavités souterraines) ; pouvant conduire les collectivités territoriales du département à procéder à l'acquisition de biens menacés ou sinistrés dans les secteurs exposés.

Conformément aux dispositions du décret n°2021-518 du 29/04/2021, l'EPFNA peut accompagner les collectivités, en matière d'action foncière en accompagnement du dispositif de fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barrière.

L'objet de la présente convention cadre est de :

- Définir les objectifs partagés de l'Etat et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et intercommunalités face aux risques naturels majeurs ;

Projet : Mobilisation du FPRNM

Durée : 31/12/2030

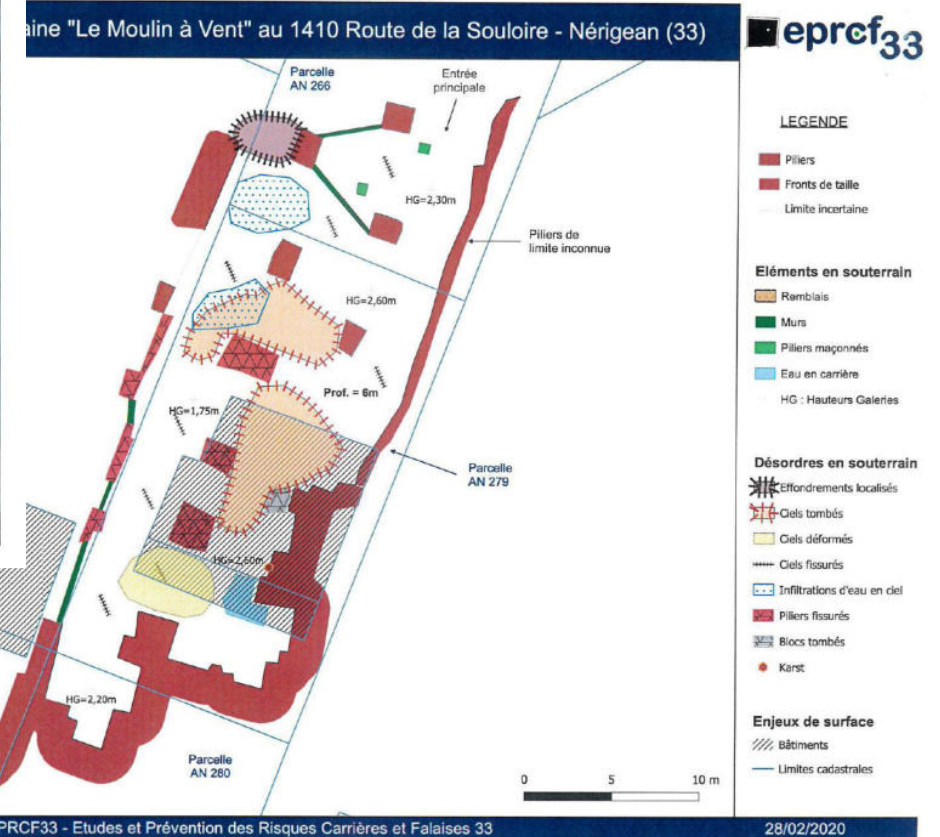
Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Convention de cadre n°33-25-058 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde et l'EPFNA

Effondrement de carrière à Nérigean le 10 mars 2024
1450 route de la Souloire

Localisation



Convention de cadre n°33-25-058 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde et l'EPFNA



Convention cadre

- Nom des signataires : Préfecture de Gironde
- Projet : Modalités d'intervention dans les secteurs soumis à un risque naturel majeur
- Montant : /
- Garant du rachat : /
- date échéance convention : 31/12/2030

CONVENTION CADRE N°33-25-XXX

**EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE AU TITRE DU FONDS DE PRÉVENTION DES RISQUES
NATURELS MAJEURS (FPRNM)**

ENTRE

LA PRÉFECTURE DE GIRONDE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **préfecture de Gironde** dont le siège est situé au 2 Esplanade Charles de Gaulle – 33000 BORDEAUX, représentée par **Monsieur Étienne GUYOT**, autorisé à l'effet des présentes par le décret portant nomination en date du 11 janvier 2023, Ci-après dénommée « **L'État** » ;

D'une part

ET

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

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

D'autre part

PRÉAMBULE

Le département de la Gironde est soumis au risque de mouvements de terrain (glissements, éboulements, chutes de blocs et d'affaissement ou d'effondrement de terrains dus à la présence de cavités souterraines) ; pouvant conduire les collectivités territoriales du département à procéder à l'acquisition de biens menacés ou sinistrés dans les secteurs exposés.

L'EPFNA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique, de prévention des risques technologiques et environnementaux.

Conformément aux dispositions du décret n°2021-518 du 29/04/2021, l'EPFNA peut accompagner les collectivités, en matière d'action foncière en accompagnement du dispositif de fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier.

L'objet de la présente convention cadre est de :

- **Définir les objectifs partagés de l'Etat et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;**
- **Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et intercommunalités face aux risques naturels majeurs ;**

L'Etat et la commune à l'origine de la sollicitation.

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'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADET (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 :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

En accord avec l'article D. 561-12-1. du Code de l'environnement, l'objet de la présente convention cadre est de :

- Définir les objectifs partagés de l'État et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes et EPCI pourront conventionner avec l'EPFNA dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et EPCI face aux risques naturels majeurs ;

La convention cadre permettra l'engagement d'un partenariat dans le cadre de conventions opérationnelles entre l'EPFNA, L'État et la commune à l'origine de la sollicitation.

Cette convention cadre précise ainsi les conditions par lesquelles l'EPFNA peut procéder à l'acquisition puis à l'éventuelle démolition des biens avant revente à une commune ou un EPCI.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE ET TYPE DE BIENS VISES PAR LA PRÉSENTE CONVENTION

Le périmètre d'intervention potentiel de l'EPFNA concerne l'ensemble du département de la Gironde. Les secteurs concernés par le risque mouvement de terrain se situent toutefois principalement dans le Blayais, le Libournais et dans l'Entre-Deux-Mers.

Les biens susceptibles d'être concernés sont ceux appartenant à des propriétaires privés ou public, assurés, sinistrés ou situés dans une zone exposée à l'aléa mouvements de terrain menaçant gravement les vies humaines, éligibles au FPRNM selon les conditions en vigueur.

Les conventions opérationnelles de réalisation à établir avec les collectivités préciseront les périmètres d'intervention de l'EPFNA par opération foncière.

ARTICLE 3 – ARTICULATION DE L'INTERVENTION EPFNA-ETAT

Par application de la présente convention, la subvention du FPRNM pourra être versée à l'EPFNA pour l'acquisition de biens et la réalisation de travaux de démolition et de remise en état naturel dès lors que l'État aura validé l'éligibilité des biens et des actions à mener au regard des critères de mobilisation du FPRNM.

Cette subvention est régie par le décret du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour les projets d'investissement (annexe 1).

Les principales interventions des parties sont présentées dans le tableau récapitulatif suivant et pourront faire l'objet d'adaptation en fonction des opérations foncières à mener.

Tableau récapitulatif :

ETAT (DDTM 33)	EPFNA	Commune
<ul style="list-style-type: none">• Vérifie (avec la DREAL pour validation) l'éligibilité d'une intervention du FPRNM, et en avise la commune qui pourra si besoin solliciter l'EPFNA		<ul style="list-style-type: none">• Demande l'intervention de l'EPFNA en soutien par écrit
<ul style="list-style-type: none">• Transmet à l'EPFNA tous les documents (études, analyses, arrêté CAT NAT ...) et coordonnées (propriétaires, expert, assurance ...)		Transmet à l'EPFNA et la DDTM 33 tous les documents (études, analyses, arrêté CAT NAT ...) et coordonnées (propriétaires, expert, assurance ...)
	<ul style="list-style-type: none">• Donne son accord de principe pour l'intervention et organise une réunion de lancement avec la DDTM et la commune pour présenter le contenu de sa mission	
<ul style="list-style-type: none">• Vérifie (avec la DREAL pour validation) l'éligibilité du FPRNM pour les premières prestations externalisées par l'EPFNA au cours de l'opération, et en avise l'EPFNA et la commune		
	<ul style="list-style-type: none">• Propose à la commune concernée une convention opérationnelle de réalisation cadrant son intervention, les premières prestations à engager et études à externaliser	
		<ul style="list-style-type: none">• Valide la prise en charge financière de l'éventuel reste à charge sur les premières prestations externalisées

Signature convention opérationnelle		
	<ul style="list-style-type: none"> • Sollicite l'avis France Domaines France Domaines pour estimer la valeur vénale du bien avant sinistre 	
<ul style="list-style-type: none"> • Établit une estimation sommaire de l'opération, sur la base d'un rapport d'expert, intégrant : <ul style="list-style-type: none"> - les besoins d'études (AMO, maîtrise d'œuvre, expertises complémentaires, étude de risque de dommages sur le voisinage, etc.) ; - les travaux projetés (démolition et de remise à l'état naturel du site, de concessionnaires, de sécurisation préalable à la démolition) ; - les frais annexes (huissiers ou référés préventifs, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Etablit une estimation sommaire des travaux projetés (démolition, dont frais d'études, de diagnostic, de concessionnaires, d'huissiers ou référés préventifs ainsi que les frais de sécurisation préalables à la démolition) sur la base d'un rapport d'expert et le transmet à la DDTM 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Transmet cette estimation sommaire à la DDTM et à la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> •
		<ul style="list-style-type: none"> • Valide la stratégie foncière et la prise en charge financière de l'éventuel reste à charge
	<ul style="list-style-type: none"> • Échange avec les assureurs pour obtenir les informations concernant les indemnités versées ou à verser aux propriétaires 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilise si besoin, après accord préalable de financement des parties, des prestataires extérieurs pour réaliser les études de faisabilité des travaux de protection et/ou de réduction de la vulnérabilité, ainsi que les études de faisabilité pour permettre de la validation des travaux de remise à l'état naturel après acquisition (modalités 	

	techniques, coût, impact sur les tiers, etc.)	
	<ul style="list-style-type: none"> • L'EPF sollicite un devis auprès d'un prestataire extérieur afin de chiffrer le montant de la remise en état et de la sécurisation du site et étudier les risques de dommages sur le voisinage 	
	<ul style="list-style-type: none"> • L'EPF transmet le devis à la DDTM pour validation de la prestation d'étude préalable aux travaux 	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablit sur la base de l'avis Domaines et des éléments fournis par l'EPFNA (indemnités d'assurance perçues, estimation de l'opération...) le montant mobilisable au titre du FPRNM pour les acquisitions et pour les opérations de sécurisation et de remise en état du site sur la base des procédures suivantes, en vertu des articles L 561-6-I et D 561-12-1 du code de l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> ➤ si pas de versement d'indemnités par les assureurs, ou indemnités versées inférieures à 50% de la valeur vénale des biens => recours à la procédure « Acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel majeur » ➤ si le bien est indemnisé, en application de l'article L. 125-2 du code des assurances, au titre de la garantie Catnat et à hauteur d'au moins 50% de la valeur vénale des biens => recours à la procédure « Acquisition amiable de biens sinistrés à plus de 50 % par une catastrophe naturelle » 		
<ul style="list-style-type: none"> • Transmet ces données à l'EPFNA et la commune et précise l'éventuel reste à charge pour la commune 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Prépare et envoi la demande de subvention chiffrée à la DDTM en fonction des coûts estimatifs des travaux et des frais d'acquisition restant à sa charge déduction faite des indemnités versées par les assureurs 	

Phase d'acquisition foncière		
<ul style="list-style-type: none"> • Réceptionne la demande de subvention établie par l'EPFNA 		
<ul style="list-style-type: none"> • Sollicite la délégation des crédits nécessaires pour l'opération 		
<ul style="list-style-type: none"> • Etablit, après délégation des crédits, l'arrêté attributif de subvention sur la base du coût d'acquisition du foncier et des éléments de chiffrage transmis par l'EPFNA pour les travaux de démolition et/ou sécurisation 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Validation de la prestation d'étude préalable aux travaux de remise en état du site • Si conditions d'acquisition sécurisées pour l'EPFNA et remise en état possible, validation avec la DDTM et la commune de la méthodologie, des démarches à engagées et de la temporalité. • Si conditions d'acquisition non sécurisées pour l'EPFNA, courrier d'information pour justifier du refus d'intervention. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Transmission d'une offre d'achat aux propriétaires sous réserve de l'obtention du Fond Barnier, des conclusions et du chiffrage de l'étude d'impact des travaux de remise en état et des conditions habituelles ➤ Si accord obtenu avec propriétaire(s), l'EPFNA transmet à la commune un accord de collectivité pour signature ➤ En cas de refus de la proposition de prix par un ou des propriétaires, l'EPFNA pourra à la demande de la commune recourir à une procédure d'expropriation (en application des articles L. 5611 à L. 561-4 et articles R. 561-4, R. 561-11 et D.561-12-1 du code de l'environnement 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Signe un accord de collectivité autorisant l'EPFNA à procéder aux acquisitions

	<ul style="list-style-type: none"> L'EPFNA procède à l'acquisition des biens sous réserve de l'accord du Contrôleur général des finances publiques (CGEFI) 	
	<ul style="list-style-type: none"> L'EPFNA transmet à la DDTM les attestations notariales pour versement du montant de subvention correspondant 	
<ul style="list-style-type: none"> DDTM sollicite le mandatement du FPRNM sur la base des éléments transmis par l'EPFNA 		
Phase de travaux de remise à l'état naturel avant restitution des parcelles à la commune		
	<ul style="list-style-type: none"> L'EPFNA sécurise le foncier en limitant l'accès au bien et prend les mesures nécessaires pour empêcher toute occupation. 	
	<ul style="list-style-type: none"> En fonction du retour de l'étude préalable, L'EPFNA peut envisager de réaliser la démolition du bien et la remise en état du terrain selon la faisabilité de la réalisation de ces travaux, élargir le périmètre de la convention par mesure de protection si la remise en état présente un danger sur un périmètre plus large. 	
	<ul style="list-style-type: none"> L'EPFNA sollicite les prestataires nécessaires à la mise en œuvre de la solution retenue <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut être modifié en cas de dépenses imprévisibles qui remettent profondément en question le montant maximum fixé. Dans ce cas, la décision attributive doit faire l'objet d'une modification.</i> 	
	<ul style="list-style-type: none"> Informe la commune et la DDTM du montant prévisionnel des travaux 	
<ul style="list-style-type: none"> Vérifie à chaque évolution (avec la DREAL pour validation) l'éligibilité du FPRNM pour les prestations au cours de l'opération, et en avise l'EPFNA et la commune 		<ul style="list-style-type: none"> La commune signe un accord de collectivité validant le montant des prévisionnel des travaux et la prise en charge financière de l'éventuel reste à charge sur les prestations travaux
	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre des travaux de sécurisation du site 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Une fois le chantier réceptionné, l'EPFNA transmet à la DDTM les factures correspondantes 	
<ul style="list-style-type: none"> • DDTM sollicite le mandatement du FPRNM sur la base du dossier constitué par l'EPF 		
Phase de restitution des parcelles à la commune		
	<ul style="list-style-type: none"> • Demande à la commune de délibérer sur le rachat des biens à l'EPF à leur prix de revient (déduction faite des subventions du FPRNM) 	
		<ul style="list-style-type: none"> • La commune signe un accord de collectivité et délibère sur le rachat des biens à l'EPFNA
	<ul style="list-style-type: none"> • Procède à la revente au profit de la commune 	
<ul style="list-style-type: none"> • Accompagne la commune pour que celle-ci rende les terrains inconstructibles sous trois ans 		<ul style="list-style-type: none"> • Rend le(s) terrain(s) inconstructible(s) sous 3 ans

ARTICLE 4 – DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession des biens au profit de la commune correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant toutes les dépenses qui n'auront pas été prises en charge via le FPRNM, et pouvant comprendre :

- prix d'acquisition des biens
- dépenses liées aux acquisitions (frais de notaires, avocat, géomètre, études...)
- frais de portage (impôts fonciers, assurances...)
- dépenses de gestion (sécurisation, conservation...)
- travaux et l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant

Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la gestion du bien.

ARTICLES 5 : CONDITIONS D'INTERVENTION ET ENGAGEMENTS DE L'EPFNA

Avant toute intervention foncière une convention opérationnelle devra être passée avec la commune concernée. Cette convention précisera les modalités et engagements des parties, notamment :

- le périmètre d'intervention
- la durée de portage
- le budget prévisionnel
- les conditions d'acquisition, de gestion et de cession des biens conformément à la présente convention cadre

- les conditions de sécurisation et de démolition des biens acquis

Dans le cadre de ces conventions opérationnelles, l'EPFNA s'engage à :

- acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation les biens éligibles au FPRNM identifiés par l'État et en accord avec la collectivité et **sous réserve des risques** encourus par l'EPFNA
- à réaliser le cas échéant les travaux de sécurisation ou démolition
- à informer l'État et la collectivité concernée de l'état d'avancement de l'intervention

Si les conditions d'acquisition ne sont pas sécurisées (pas de possibilité de remise en état ou pas de validation de la stratégie foncière à l'issue des études préalables de faisabilité), l'EPFNA se réserve la possibilité de refuser d'intervenir par courrier formalisé à la commune.

L'engagement financier de l'EPFNA sera précisé dans la convention opérationnelle.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Au niveau de l'EPFNA, l'État s'engage à :

- transmettre à l'EPFNA toutes les pièces utiles à l'instruction des dossiers
- prendre les dispositions nécessaires pour que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans ou à accompagner les communes dans la mise en œuvre de cette obligation

Au niveau des communes l'État s'engage à :

- instruire les dossiers de demandes au titre du FPRNM

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

ARTICLE 8 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 9 - DURÉE ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au **31/12/2030**.

Les conventions opérationnelles prendront fin lorsqu'elles arriveront à l'échéance des durées de portage, inscrites dans le contenu de chaque convention.

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

Toute modification substantielle du PPI de l'EPFNA donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 10 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à POITIERS, le , en 3 exemplaires originaux

La Préfecture de Gironde
représentée par Monsieur le Préfet,

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

Etienne GUYOT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°XXXXXX en date du XX XX XXXX.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 063

Convention de réalisation n° 33-25-036 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Nérigean, la Préfecture de Gironde et l'EPFNA

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

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

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n° 33-25-036 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Nérigean, la Préfecture de Gironde 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 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE NERIGEAN (33303)
- 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 BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-25-036 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Nérigean, la Préfecture de Gironde et l'EPFNA

Contexte : Un important mouvement de terrain est survenu le 10 mars 2024, sur le coteau boisé exposé Nord du lieu-dit "Moulin à Vent", sis 1410 route de la Souloire sur le territoire de la commune de Nérigean.

Cet effondrement généralisé est apparu soudainement, après une période hivernale particulièrement arrosée, au sein de parcelles habitées situées au droit de carrières souterraines connues et identifiées dans le PPR "mouvements de terrain" de la commune de NERIGEAN approuvé le 10 août 2020.

Cet événement, reconnu catastrophe naturelle par arrêté interministériel du 22 juillet 2024 paru au Journal Officiel du 3 août 2024, a conduit la commune de Nérigean à engager une démarche d'acquisition des biens situés dans la zone à risque important en s'appuyant sur le financement possible du FPRNM.

Projet : sécurisation du site et mobilisation du FPRNM

Durée : 31/12/2028

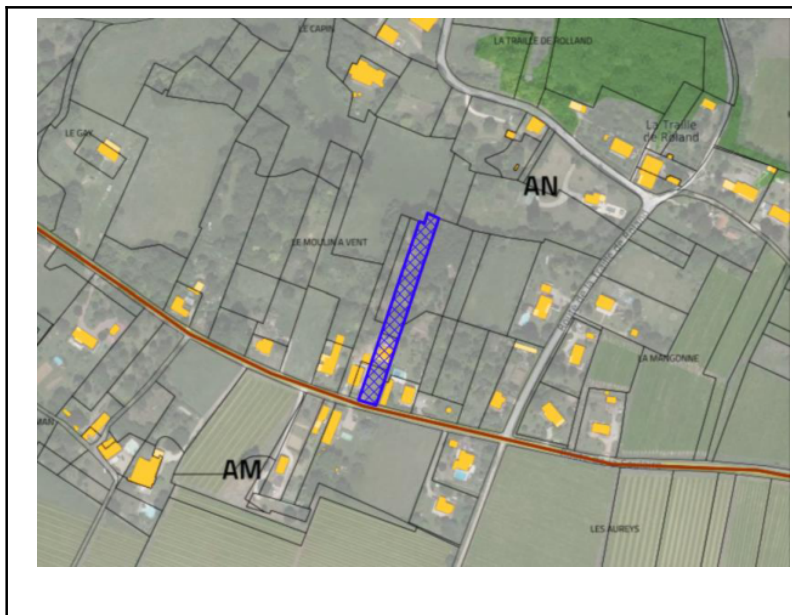
Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE NERIGEAN (33303)

Convention de réalisation n°33-25-036 pour la mobilisation du FPRNM entre la commune de Nérigean, la Préfecture de Gironde et l'EPFNA



Situation: ruralité située à 20 min de Libourne et 40 min de Bordeaux



Marché: Nérigean (33303)

COMMUNE

Nombre total de ventes	Prix de vente médian au m ²
?	?
42	2 250€

Appt. Maisons Locaux

Ventes :	42	2
Prix median m ² :	indisponible	208€



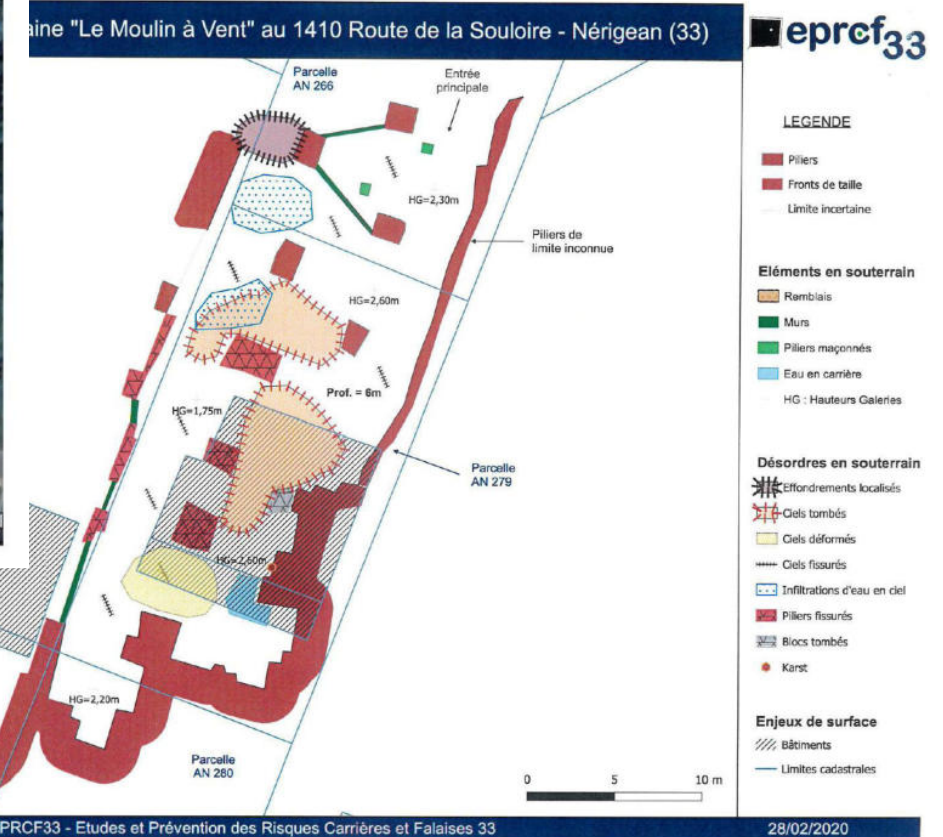
Identification des biens :

Ancienne maison d'habitation, sur grande parcelle de jardin située en zone N du PLU

Convention de cadre n°33-25-058 au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde et l'EPFNA

Effondrement de carrière à Nérigean le 10 mars 2024
1450 route de la Souloire

Localisation



Convention de réalisation n°33-25-036 pour la mobilisation du FPRNM entre la commune de Nérigean, la Préfecture de Gironde et l'EPFNA



Convention opérationnelle

- Nom des signataires : Commune de Nérigean et Préfecture de Gironde
- Projet : Sécurisation d'un secteur soumis à un risque naturel majeur
- Montant : 250 000€
- Garant du rachat : Commune de Nérigean
- date échéance convention : 31/12/2028

Nérigean



CONVENTION DE REALISATION N°33-25-036

EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE AU TITRE DU FONDS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (FPRNM)

ENTRE

LA COMMUNE DE NÉRIGEAN

LA PRÉFECTURE DE GIRONDE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Nérigean**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 25 route Souloire, 33750 NÉRIGEAN, représentée par **Monsieur Jean-Luc LAMAISON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX XX XXXX**,

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

La **préfecture de Gironde** dont le siège est situé au 2 Esplanade Charles de Gaulle – 33000 BORDEAUX, représentée par **Monsieur le Préfet, Étienne GUYOT**, autorisé à l'effet des présentes par le décret portant nomination en date du 11 janvier 2023,

Ci-après dénommée « **L'Etat** » ;

D'une part

ET

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

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune du Nérigean

La Commune de Nérigean est située au cœur du Département de la Gironde à 30km à l'est de Bordeaux et à 10 km au sud-ouest de Libourne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis 2017.

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

INDICATEURS	COMMUNE Nérigean	EPCI CA du Libournais	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	841	91 475	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,04 %	0,58 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	4,92 %	8,55 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	1	451	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	16 895 m ²	606 219 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	-	-	-	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	150	33 176	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	8	1 069	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	11,08 %	14,64 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,30	2,24	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	11	2 062	41 700	INSEE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions. L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Nérigean, l'Etat et l'EPFNA pour mener les actions foncières relatives au mouvement de terrain est survenu le 10 mars 2024 sur le territoire de la commune de Nérigean.

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'intervention de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

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

X	la protection des espaces naturels et agricoles
---	---

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre Etat - EPFNA

La présente convention de réalisation s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-25-058 entre l'EPFNA et la préfecture de Gironde au titre de la mobilisation du FPRNM.

En accord avec l'article D. 561-12-1. du Code de l'environnement, l'objet de la convention cadre est de :

- Définir les objectifs partagés de l'État et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes et EPCI pourront conventionner avec l'EPFNA dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et EPCI face aux risques naturels majeurs ;

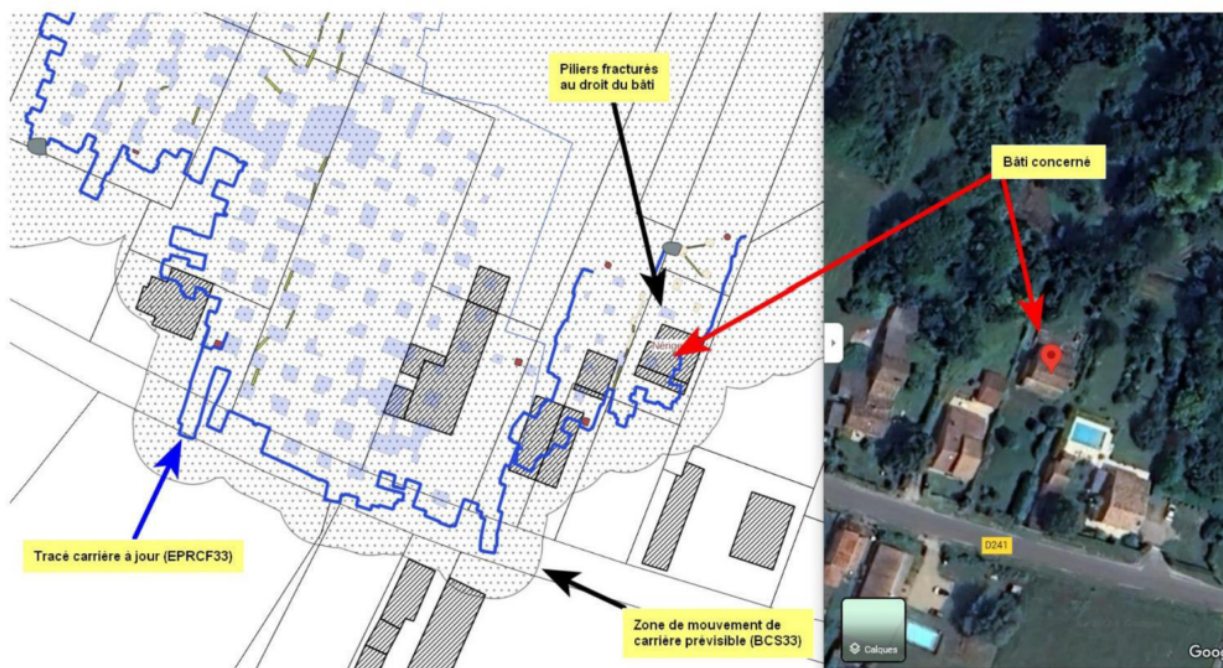
Cette convention cadre précise ainsi les conditions par lesquelles l'EPFNA peut procéder à l'acquisition puis à l'éventuelle démolition des biens avant revente à une commune ou un EPCI.

2. L'OPÉRATION

Un important mouvement de terrain est survenu le 10 mars 2024, sur le coteau boisé exposé Nord du lieu-dit "Moulin à Vent", sis 1410 route de la Souloire sur le territoire de la commune de Nérigean.

**Effondrement de carrière à Nérigean le 10 mars 2024
1450 route de la Souloire**

Localisation



Cet effondrement généralisé est apparu soudainement, après une période hivernale particulièrement pluvieuse, au sein de parcelles habitées situées au droit de carrières souterraines connues et identifiées dans le PPR "mouvements de terrain" de la commune de NÉRIGEAN approuvé le 10 août 2020.

Cet événement, reconnu catastrophe naturelle par arrêté interministériel du 22 juillet 2024 paru au Journal Officiel du 3 août 2024, a conduit la commune de Nérigean à engager une démarche d'acquisition des biens situés dans la zone à risque important en s'appuyant sur le financement possible du FPRNM.

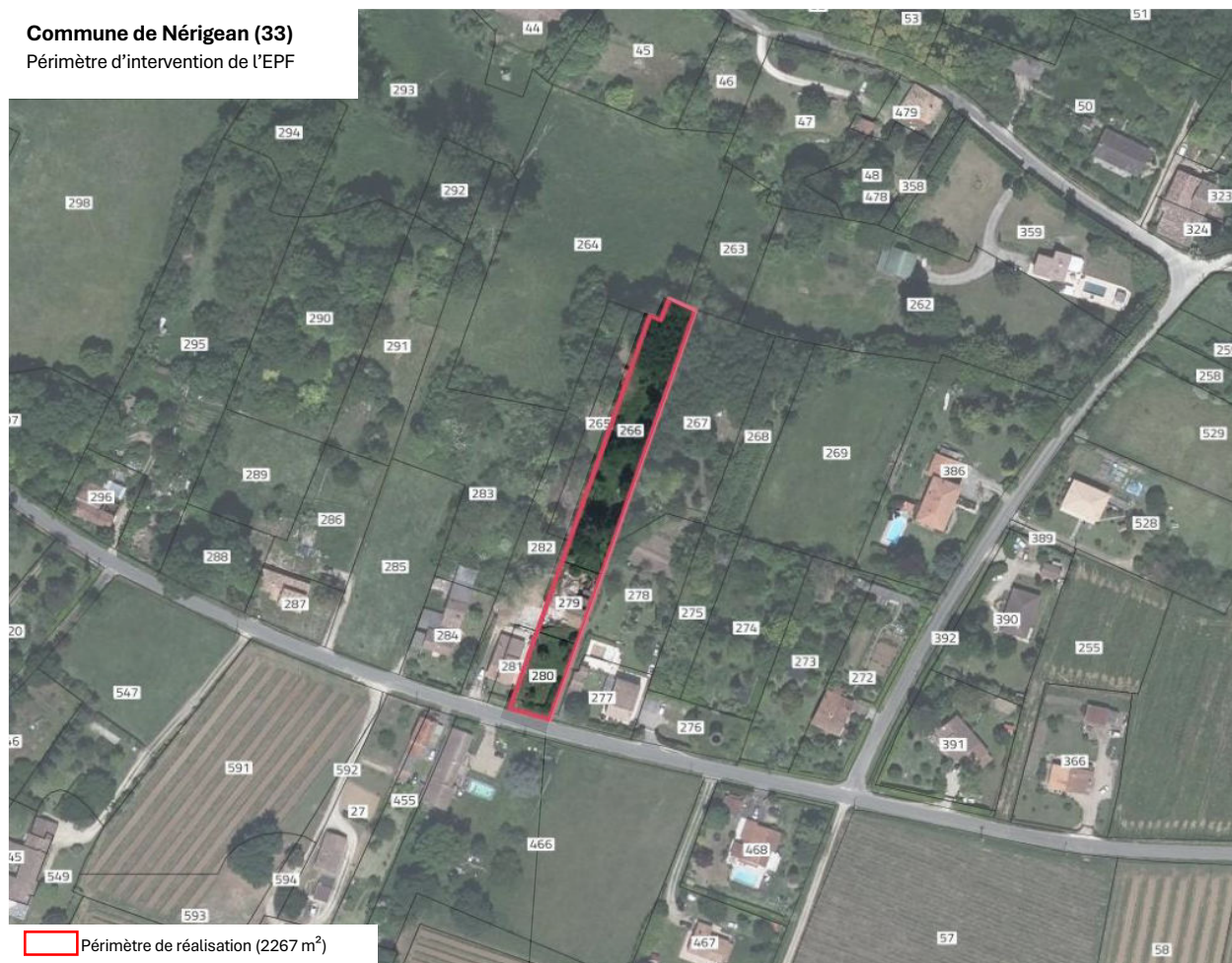
La commune de Nérigean a ainsi sollicité l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour porter l'opération foncière correspondante en déclinaison de la convention cadre n°33-25-058 entre l'EPFNA et la préfecture de Gironde au titre de la mobilisation du FPRNM.

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 1410 route de la Souloire » et défini par les éléments suivants :

Parcelle(s) cadastrale(s)	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AN0280	440 m ²	Jardin	Le Moulin à vent	N	Libre
AN0279	1445 m ²	Maison d'habitation	Le Moulin à vent	N	Libre
AN0266	382 m ²	Terrain	Le Moulin à vent	N	Libre

Commune de Nérigean (33)
Périmètre d'intervention de l'EPF



L'effondrement généralisé s'est produit au droit du 1410 route de la Souloire.

Dans le cadre de l'étude de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de l'événement, le CEREMA a mené une première expertise du site. Le secteur d'intervention potentiel, en termes d'études pourrait intégrer en sus les parcelles AN 281, 282, 283, 284, 278 et 267 fragilisées également par la catastrophe et pouvant être impactées lors des travaux de remise en état du site.

2.2. Définition de l'intervention

L'opération définie par la commune consiste en la **sécurisation d'un secteur soumis à un risque d'ordre naturel**.

Il s'agira dans un premier temps :

- d'étudier la sécurisation du site afin d'en empêcher l'accès et l'occupation, ainsi que d'étudier la possibilité de réaliser démolition des biens et la remise à l'état naturel ;
- de procéder à l'acquisition du secteur sinistré (parcelles AN2802, AN281 et AN266) ;
- de céder l'emprise du site à la commune de Nérigean.

Compte tenu de la nature du risque, l'EPFNA ne peut pas à ce stade s'engager et garantir la réalisation de travaux de démolition des bâtiments. La faisabilité des travaux de démolition et de sécurisation doivent faire l'objet d'études préalables permettant de préciser le risque, la faisabilité, les modalités de réalisation, la méthodologie d'organisation du chantier et l'impact éventuel des travaux sur la stabilité des sols et de la carrière sur un périmètre élargi et adapté.

Ces études préalables pourraient définir un périmètre d'intervention plus large où un risque d'effondrement à court terme menaçant gravement des vies humaines parmi les parcelles limitrophes. Un avenant à la convention permettra d'inclure ce nouveau périmètre. La mise en sécurité de ces parcelles limitrophes pourra alors être menée.

2.2.1. Rôle des partenaires

L'Etat

- Instruira le dossier de demande de subventions Fonds Barnier déposé par l'EPFNA ;
- S'assurera de l'éligibilité de chacun des dossiers présentés au vu des critères de mobilisation du FPRNM ;
- Validera le prix d'acquisition de l'EPFNA ;
- Délivrera les arrêtés de subvention par bien sur la base du prix d'acquisition validé, et de l'estimation des éventuels frais engagés par l'EPFNA (études, démolition...) ;
- Procèdera au versement des subventions à verser au titre du FPRNM au profit de l'EPFNA
- Accompagnera les communes dans la mise en œuvre de l'obligation de rendre inconstructibles les terrains acquis dans un délai de trois ans.

La DDTM33 suit le dossier de subvention, et la DREAL est gestionnaire du FPRNM.

L'EPFNA

- Déposera une demande de subvention chiffrée pour l'acquisition et la mise en sécurité d'un ou plusieurs des biens mentionnés à l'article 2.1 de la présente convention, en collaboration avec la DDTM33 ;
- Procèdera aux acquisitions de ces mêmes biens éligibles au FPRNM sur demande de l'Etat et en accord avec la commune sous réserve des risques encourus par l'EPFNA ;
- Réalisera ou fera réaliser les études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières pour les biens à sécuriser et démolir ;
- Engagera les mesures visant à empêcher l'accès au site pour permettre sa sécurisation après acquisition ;
- Réalisera, **dans la mesure du possible et sous réserve de pouvoir agir en sécurité**, la démolition des biens ;
- Sollicitera l'Etat pour le versement des subventions accordées ;
- Procèdera à la revente des fonciers à la commune ;
- Informera l'Etat et la collectivité concernée de l'état d'avancement de l'intervention.

La commune

- Etudiera en lien avec les services de l'Etat les biens à acquérir en priorité et éligibles aux mesures d'acquisitions financées par le FPRNM ;
- Rachètera les biens à l'EPF, au prix de revient fixé par l'EPF en application des dispositions prévues au RI annexé ;
- Classera les terrains d'assiette des biens acquis puis éventuellement démolis inconstructibles dans le cadre du document d'urbanisme dont elle a la charge dans un délai maximal de trois ans à partir de la date d'acquisition de chaque bien

2.2.2. Cadre réglementaire de la demande de subvention

Les subventions à verser à l'EPFNA au titre du FPRNM sont régies par le décret du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement, qui prévoit notamment que :

- les dépenses doivent faire l'objet d'une demande de subvention avant tout commencement des études ou travaux (article 5), dont l'administration en charge de l'instruction doit accuser réception (article 4). L'administration doit informer le demandeur de la recevabilité de sa demande dans un délai de deux mois.

La signature de la présente convention vaudra demande de subvention et accusé de réception au titre du décret du 25 juin 2018.

- la subvention fait l'objet d'une décision attributive (article 8) qui peut prendre la forme d'un acte unilatéral ou d'une convention.

-la décision attributive fixe le montant maximum de la subvention (article 8)

- Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut être modifié en cas de dépenses imprévisibles qui remettent profondément en question le montant maximum fixé. Dans ce cas, la décision attributive doit faire l'objet d'une modification (article 10)

- la subvention est versée à la réalisation des études et travaux conformes à la décision attributive et peut faire l'objet d'une avance de 30% (article 12)

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2025-2^e semestre : Estimation du montant d'acquisition prévisionnel du secteur sinistré
- 2026-1^e trimestre : Etude préalable à la démolition du bien sinistré, incluant l'évaluation de l'impact des travaux sur la stabilité des fonciers mitoyens et définissant les modalités permettant d'assurer la sécurité des riverains durant le chantier
- 2026- 3^e trimestre : Acquisition(s) foncière(s) par l'EPFNA sur tout ou partie du secteur d'intervention
- 2027-1^{er} trimestre : Démarrage des travaux de mise en sécurité sur tout ou partie du secteur d'intervention
- 2028- 2^e trimestre : Cession à la collectivité des biens acquis par l'EPFNA

2.2.4. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la commune, et après délibération de la Commune, afin qu'elle en assure la gestion. Les parcelles devront être rendues inconstructibles sous 3 ans.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de biens 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 et après avis de l'État.

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 et après avis de l'État.

Par délibération en date du 12/11/2018, le 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 Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération et avis de l'État, 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.

L'EPFNA se réserve le droit de ne pas acquérir le(s) foncier(s) s'il estime que les conditions ne lui permettent pas de mener son intervention en toute sécurité que ce soit pour l'établissement, les intervenants extérieurs ou les riverains.

3. LA REALISATION D'ETUDES

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

Le projet pourra nécessiter des études complémentaires. La Commune pourra solliciter l'EPFNA, après avis de l'État, afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

La Commune s'engage à valider, et après avis de l'État, la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Compte-tenu du risque lié à l'effondrement, le ou les biens acquis par l'EPFNA seront **gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses**, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

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.

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

4.3. Modalités des travaux de démolition/dépollution

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir, un accord de collectivité sera annexé précisant le budget des travaux de démolition et/ou de dépollution.

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **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 Commune

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

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

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

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la commune, le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant et un représentant de la DDTM.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la commune 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 commune ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

La Commune devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

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

12. Contentieux et résolution amiable 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 4 exemplaires

La commune de Nérigean
Représentée par son maire,

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

Jean-Luc LAMAISON

Sylvain BRILLET

La Préfecture de Gironde
Représentée par,

.....

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

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- 064

Convention de veille et d'étude n°33-25-044 en vue de la définition d'une stratégie d'aménagement de bourg
entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille et d'étude n°33-25-044 en vue de la définition d'une stratégie d'aménagement de bourg entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE BONNETAN (33370)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

16 JUIN 2025



Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille et d'étude n°33-25-044 en vue de la définition d'une stratégie d'aménagement de bourg
entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA

Contexte : Un site très important est en vente sur la commune. Afin de définir une programmation s'inscrivant dans une stratégie de développement globale, il est proposé la réalisation d'une étude de stratégie urbaine.

Projet : Etude de stratégie urbaine pour recréer une centralité, accompagnement de la commune de Bonnetan, à proximité de Bordeaux dans la définition de sa stratégie de développement de bourg par la réalisation d'une étude de plan guide.

Durée : 30/06/2028

Montant : 1 000 000 €

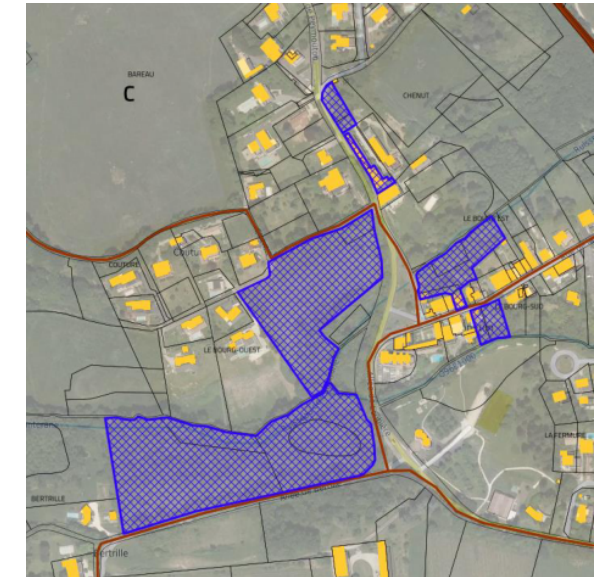
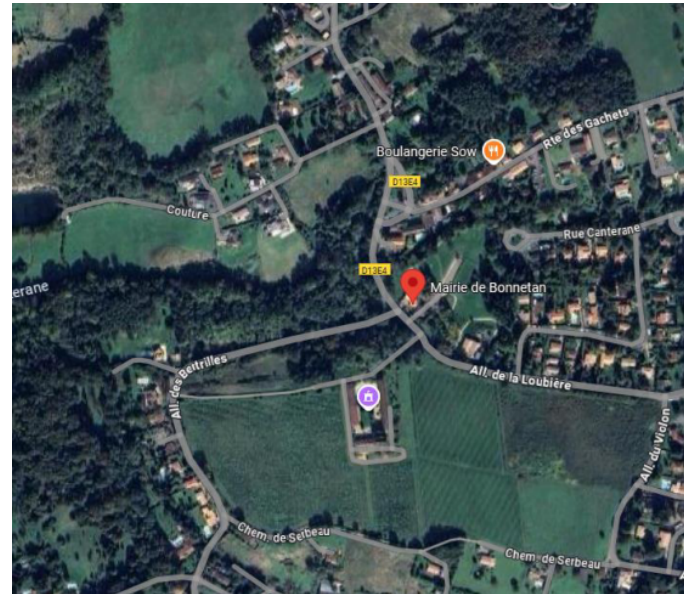
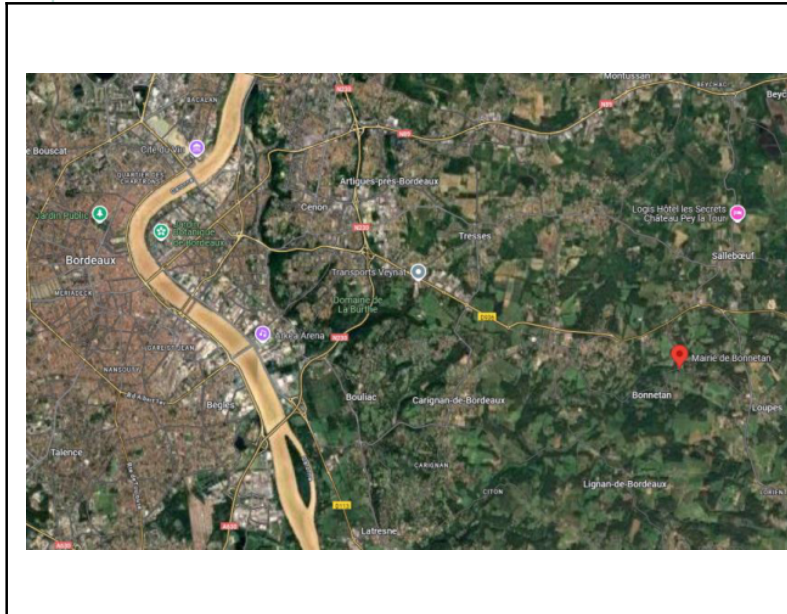
Garantie de rachat : Commune de Bonnetan

Convention de veille et d'étude à Bonnetan

Situation: Caractère rural dans l'entre deux mers de 1 050 habitants (Population en croissance)



- Desserte par ligne express Bordeaux – Créon
- Bordeaux < -- > Bonnetan = 35 minutes en voiture



Marché:



Identification des biens :

environ 4ha (situé en U et en N), appartenant à un seul propriétaire (décédé)



• Enjeux

Après le décès d'un grand propriétaire de la commune, une réflexion est à mener sur le devenir des 4ha (situé en U et en N) lui appartenant.

Étude capacitaire en interne et une étude urbaine / plan guide de centre-bourg afin de pouvoir recréer une centralité et une vie de bourg mais aussi pour éviter la multiplication des lotissements et produire du logement groupé (schéma directeur/ plan guide)

L'étude va devoir prendre en compte un volet "risques" (zone humide, carrières, ...)

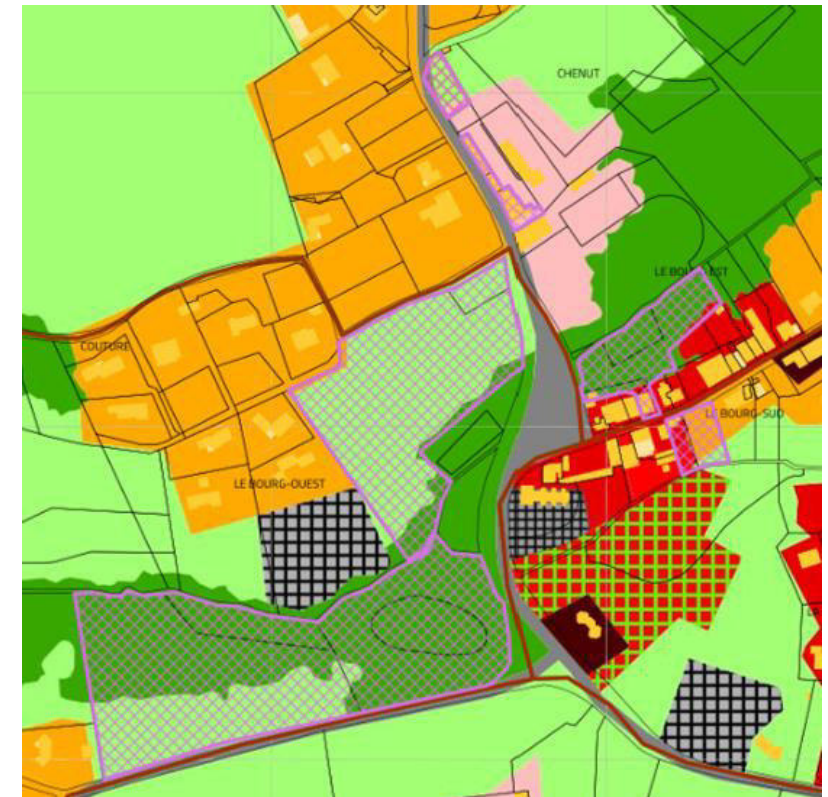
• Points forts :

situation de la commune par rapport à Bordeaux

Taille importante des emprises

Centralité des parcelles par rapport au centre-bourg : école, mairie...

Secteur recherché



Planning

- Rédaction cahier des charges 2025
- Étude 2026

Convention de veille et d'étude à Bonnetan



- Nom des signataires : EPF/Commune
- Projet : réalisation d'une étude capacitaire en interne / réflexion et stratégie _ étude urbaine / plan guide de centre-bourg
- Montant : 1 000 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 30/06/2028

COMMUNE

DE

BONNETAN



CONVENTION DE VEILLE ET D'ETUDE N° 33-25-044
EN VUE DE LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT
DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BONNETAN (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Bonnetan**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 allée de la Loubière – 33370 BONNETAN, représentée par **Monsieur Alain BARGUE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

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

La commune de Bonnetan

La commune de Bonnetan est située en Gironde, dans la région Nouvelle-Aquitaine, à une quinzaine de kilomètres à l'est de Bordeaux, au cœur de l'Entre-deux-Mers. Nichée dans un environnement vallonné et viticole, elle bénéficie d'un cadre de vie attractif, mêlant ruralité et proximité avec l'agglomération bordelaise.

Sa démographie est relativement stable, marquée par une légère croissance ces dernières années, notamment en lien avec l'arrivée de nouvelles familles attirées par la qualité de vie et la proximité des bassins d'emploi bordelais.

Bonnetan est accessible principalement par la route départementale D936, qui relie Bordeaux et Castillon-la-Bataille. La commune ne dispose pas de gare ferroviaire, la gare la plus proche se trouvant à Bordeaux.

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

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

INDICATEURS	COMMUNE Bonnetan	EPCI CC les Coteaux Bordelais	DÉPARTEMENT Gironde
Population (habitants)	1 040	20 739	1 623 749
Variation annuelle de la population	2,22 %	2,22 %	1,27 %
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	7,03 %	12,65 %
Rythme de construction annuel logement	3	186	11 039
Rythme de construction annuel surface	292 m ²	8 040 m ²	606 219 m ²
Taux de vacance du parc de logements	-	-	-
Nombre d'emplois au lieu de travail	122	5 592	688 507
Nombre d'entreprises	10	315	26 039
Taux de chômage annuel moyen	7,35 %	8,59 %	12,74 %
Nombre de personnes par ménage	2,49	2,45	2,16
Nombre de commerces, hébergement, restauration	11	446	41 700

La communauté de communes des Coteaux Bordelais,

La communauté de communes des Coteaux Bordelais a été créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002, ainsi que l'extension successive, par arrêté n°2013350-0002 du 16 décembre 2013, regroupant aujourd'hui 8 communes, et 20 739 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	29/09/2009	Le PLU a connu deux modifications simplifiées
PLH	Néant	Néant
SCOT de l'aire Métropolitaine Bordelaise	Approuvé le 13/02/2024	En cours de modification pour devenir un SCoT bioclimatique

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par

une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « Développement centre-bourg, centre-ville », « habitat » et « protection des espaces naturels et agricoles ».

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.

2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, le ou les biens identifiés durant la phase d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du **XXX**, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire ou par délibération du Conseil municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

Aucune acquisition ne sera engagée avant la réalisation par l'EPFNA d'une étude de stratégie foncière. Cette dernière est indispensable pour disposer d'une vision claire et partagée des enjeux, des opportunités et des contraintes. Les conclusions de l'étude orienteront les interventions foncières futures.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Cette opération n'étant pas à maturité, la Collectivité a sollicité l'EPFNA afin de réaliser ou de faire réaliser :

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

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

Dans un contexte de pression démographique croissante liée à la proximité de Bordeaux, il est essentiel pour la commune d'anticiper l'accueil de nouvelles populations. La réalisation d'une étude de type plan guide à l'échelle du centre-bourg, constitue un levier important pour accompagner cette dynamique. Elle permettra d'identifier les fonciers mobilisables, de mieux planifier l'évolution du tissu urbain et d'assurer une maîtrise foncière cohérente avec les objectifs de développement local. Cette démarche vise à préserver la qualité de vie, à renforcer l'attractivité du cœur de bourg, et à adapter l'offre de logements aux besoins futurs.

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

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

- Référent Technique Commune : DGS/DGA
- Référent politique Commune : Alain BARGUE (Maire)
- Chef de projet/directeur opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER / Monsieur Aziz TRAORE

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Bonnetan
représentée par son maire,

Alain BARGUE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2025/XXX 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- 065

Avenant n°2 de réduction de périmètre et de montant, de prolongation de la durée de la convention opérationnelle n°33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais 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°2 de réduction de périmètre et de montant, de prolongation de la durée de la convention opérationnelle n°33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/03/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE CAPTIEUX (33095)
- 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 10 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

Avenant n°2 de réduction de périmètre et de montant, de prolongation de la durée de la convention opérationnelle n°33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA

Contexte : Cession du foncier du Cap des Landes, avenant de prolongation de baisse du montant plafond, de prolongation de la durée de la convention et de réduction du périmètre sur le foncier porté

Projet : Projet d'avenant pour accompagner la sortie du projet de l'Hotel du Cap des Landes

Durée : 28/07/2025 prolongé au 30/03/2028

Montant : baisse du montant plafond à 400 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE CAPTIEUX (33095)

Avenant n°2 de périmètre, de montant et de durée de la convention de réalisation à Captieux



- **Object de l'avenant** : Avenant n°2 de réduction de périmètre, de baisse du montant et de prorogation
- Convention n°33-18-096, signée le 9 octobre 2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 11 décembre 2020
- Échéance convention : **28/07/2025**
- **prolongé au 30/03/2028**

- Montant engagement financier convention : 1000 000 € HT
- **baisse du montant plafond à 400 000 €**

- Périmètre : **Réduction du périmètre sur le foncier porté par l'EPFNA**

- Signataires : Commune / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: hôtel-restaurant du Cap des Landes



Avenant n°2 de périmètre, de montant et de durée de la convention de réalisation à Captieux

Justification de l'avenant :



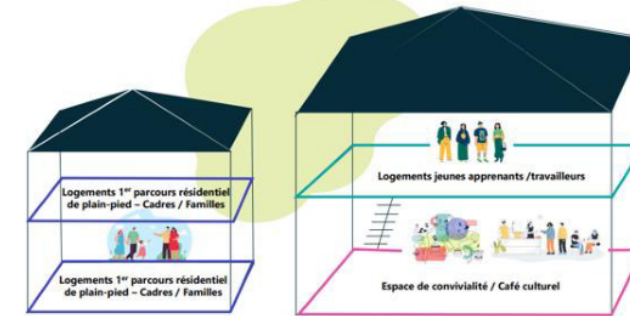
Ne garder dans le périmètre d'intervention que le foncier porté par l'EPFNA



Rappel du programme ou du projet :

Programme de 8 LLS et un commerce – Demande en cours de Fond vert pour diagnostics avant travaux, désamiantage et démolition avec maintien de la façade.

S2 – « Un projet collectif pour dynamiser le centre-bourg et renforcer l'attractivité du territoire : «Habitat partagé et café culturel» »



maie

EXTENSION NON-ACHEVEE

BÂTI PRINCIPAL

SYNOPTIQUE ET CALENDRIER PREVISIONNEL

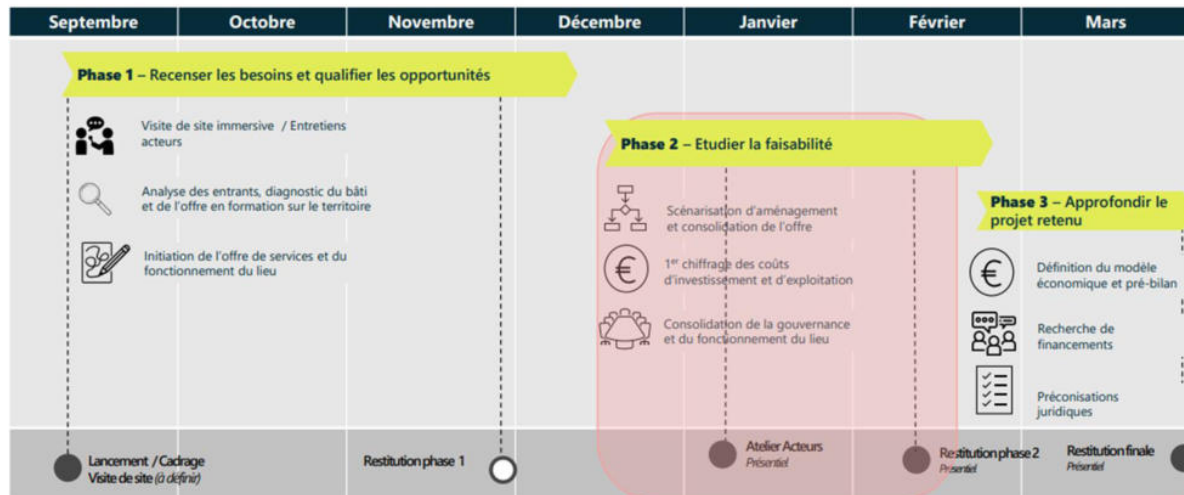
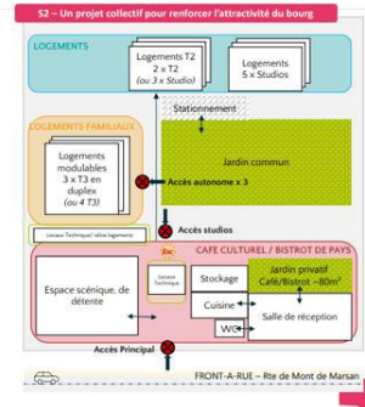


Schéma fonctionnel et capacitaire



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°2 DE REDUCTION DE PERIMETRE ET DE MONTANT, DE PROLONGATION DE LA DURÉE

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-096

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CAPTIEUX

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAZADAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Captieux**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de 8 Mai 1845 – 33840 CAPTIEUX – représentée par **Madame Christine LUQUEDEY**, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de Communes du Bazadais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé lieu-dit Coucut – Route de Lerm – 33430 BAZAS – représentée par **Madame Nicole COUSTET**, sa présidente, 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 Bureau n°B-2025-XXX du

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

PRÉAMBULE

La commune de Captieux a conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec la communauté de communes du Bazadais et l'EPFNA, le 9 octobre 2018. Un premier avenant à la convention a également été signé le 05/05/2021 pour l'intégration de nouveaux périmètres d'intervention suite à une étude de gisements fonciers et l'augmentation de l'engagement financier.

Dans ce cadre, l'EPFNA est devenu propriétaire de deux ensembles immobiliers :

- Une maison d'habitation, sise 3 rue de la Gare, par la signature d'un acte authentique de vente le 28 juillet 2020. Le but de la commune par l'acquisition de ce bien est d'étoffer et de regrouper l'offre de santé à disposition de la population, à proximité du bâtiment existant et déjà dédié à des professionnels de santé. Ce foncier a été cédé par l'EPFNA à la Commune de Captieux au cours de l'année 2024.
- Un hôtel/restaurant Cap des Landes par la signature d'un acte de vente le 11 décembre 2020. Une étude en cours, menée par l'ANCT dans le cadre du dispositif « Village d'avenir » vise à développer sur cet ensemble immobilier des logements sociaux, un espace de restauration ainsi qu'un lieu de formation.

Cette étude doit permettre de :

- Stabiliser la programmation du projet final;
- Trouver un opérateur portant la réalisation du projet ;
- Conduire à la sortie d'une opération sur cet immeuble emblématique du territoire.

La présente convention arrivant à échéance en juillet 2025, et compte tenu de ces éléments, il est proposé de proroger la durée de la convention, réduire le périmètre et le montant de la convention à la seule opération du Cap des Landes.

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 à la suite de 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 DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient remplacer l'article 2 « Périmètres d'intervention » en supprimant des périmètres de réalisation et de veille.

La convention initiale ainsi que l'avenant n°1 ont identifié 19 périmètres de veille et de réalisation, définis à partir de l'étude de gisements fonciers menée en 2020.

Le présent avenant a pour objet de restreindre le périmètre d'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune de Captieux, en le recentrant exclusivement sur l'opération « Cap des Landes » (Projet 1), seule opération en cours dans le cadre de cette convention.

Ce périmètre de réalisation comprend les parcelles AB 199 et AB 200, sises 5 route de Bazas.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 « Engagement financier global au titre de la convention » en réduisant le montant alloué à la convention.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement public foncier est de **400 000 €**.

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » en prolongeant la durée de la convention.

La date d'échéance de la convention est prorogée au **30/03/2028**. Tous les fonciers devront avoir été cédés à cette échéance, à la commune, ou à un tiers désigné par elle.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Captieux
représentée par sa maire,

Christine LUQUEDEY

**La Communauté de Communes du
Bazadais**
représentée par sa présidente,

Nicole COUSTET

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention opérationnelle n°33-18-096

Annexe 3 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-096

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 066

Convention de veille n°33-25-043 pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de sainte-terre et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,

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

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-25-043 pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de sainte-terre et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINTE-TERRE (33485)
- 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

Délibération n° **B-2025-**

Convention de veille n°33-25-043 pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de sainte-terre et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-25-043 pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de sainte-terre et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINTE-TERRE (33485)
- 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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-25-043 pour la redynamisation du centre-ville entre la Commune de Sainte-terre et l'EPFNA

Contexte : La commune de Sainte-Terre est localisée au nord du département de la Gironde. Située à 15 kilomètres au sud-est de Libourne, elle est intégrée à la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais depuis 2013. La commune souhaite encadrer son futur développement urbain par le maintien et le développement des activités commerciales du centre-bourg, ainsi que par une nouvelle offre d'habitat intégrant une part de logements sociaux et abordables.

Projet : La commune de Sainte Terre sollicite l'EPFNA pour acquérir un immeuble de centre-bourg comportant du commerce en rez-de-chaussée et de l'habitation aux étages. L'objectif est de pérenniser l'activité commerciale et de développer des logements sur l'immeuble et valoriser le terrain comme jardins communaux.

Durée : 30/06/2028

Montant : 450 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINTE-TERRE (33485)

Convention de veille pour la redynamisation du centre-bourg à Sainte-Terre

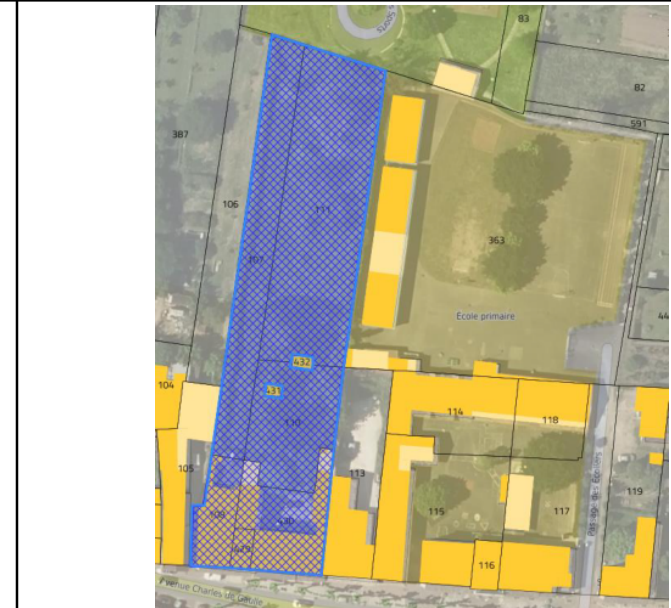


Situation: dans le **Saint Emilionnais**, Centre-bourg dynamique, 1900 habitants

À 1h de Bordeaux



Centre-bourg attractif composé de commerces, restaurants (boucher, boulanger, fleuriste)



Marché:



Identification des biens :

Contenance totale : 4 158 m2 Avenue Charles de Gaulle
Terrain avec commerces, logements et jardin (occupation en cours avec pharmacie et couturière)

Convention de veille pour la redynamisation du centre-bourg à Sainte-Terre



- **Enjeux et Programme** : production de logements, commerces et jardin potager
- L'EPFNA est sollicité pour acheter
- Si pas d'opérateurs : Commune prête à racheter le foncier au terme du portage

- **Orientations/prescription attendues** : projet d'habitat partagé, commercialisation des commerces

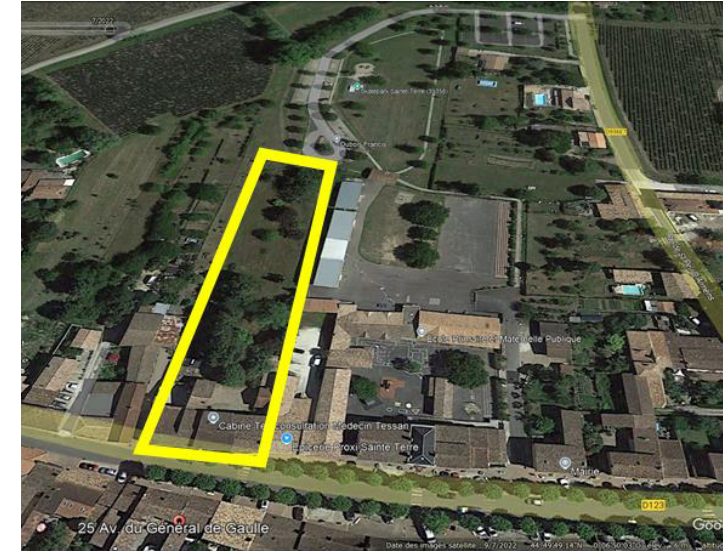


Planning en détaillant les tâches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

2026 : Acquisition en démembrement par l'EPFNA (usufruit _ commune)

2026 : recherche opérateurs par la commune (intérêt de Habitat des possibles)

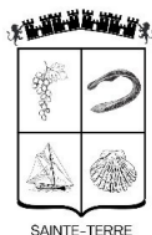
2028 : cession du foncier et clôture de la convention



Convention de veille pour la redynamisation du centre-bourg à Sainte-Terre



- Nom des signataires : EPF/Commune
- Projet : Logements et commerces. Jardins potagers communaux à l'arrière sur zone A.
- Montant : 450 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 30/06/2028



CONVENTION DE VEILLE N° 33-25-043

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-TERRE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sainte-Terre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 12 avenue Charles de Gaulle – 33350 SAINTE-TERRE, représentée par **Madame Agnès ALFONSO-CHARIOL**, sa maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Sainte Terre sollicite l'EPFNA pour acquérir un immeuble de centre-bourg comportant du commerce en rez-de-chaussée et de l'habitation aux étages. L'objectif est de pérenniser l'activité commerciale et de développer des logements sur l'immeuble et valoriser le terrain comme jardins communaux. Cette opération est portée par la commune qui rachètera le foncier à l'EPFNA en cas d'absence d'offre d'achat d'un opérateur.

La commune de Sainte-Terre

La commune de Sainte-Terre est localisée au nord du département de la Gironde. Située à 15 kilomètres au sud-est de Libourne, elle est intégrée à la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais depuis 2013.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par les départementales D 670 (Libourne – Castillon-la-Bataille) et D 936 (Bordeaux – Castillon-la-Bataille). Située dans l'unité urbaine de Libourne, la commune est fortement influencée par cette ville, la grande majorité de ses actifs y exerçant leur emploi.

Avec 1 910 habitants au dernier recensement, la commune connaît une baisse légère de sa population.

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

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

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

INDICATEURS	COMMUNE Sainte-Terre	EPCI CC du Grand Saint Emilionnais	DÉPARTEMENT Gironde
Population (habitants)	1 910	14 411	1 623 749
Variation annuelle de la population	-0,03 %	-0,84 %	1,27 %
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	2,88 %	12,65 %
Rythme de construction annuel logement	0	26	11 039
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	1 760 m ²	606 219 m ²
Taux de vacance du parc de logements	11,77 %	19,20 %	7,98 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	353	7 327	688 507
Nombre d'entreprises	19	154	26 039
Taux de chômage annuel moyen	9,54 %	11,15 %	12,74 %
Nombre de personnes par ménage	2,46	2,28	2,16
Nombre de commerces, hébergement, restauration	34	512	41 700
Territoires d'industrie	1	22	175

La communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais,

La communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais a été créée par l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2012, ainsi que l'extension successive, par arrêté n°XXXX du XXX, regroupant aujourd'hui 22 communes, et 14 411 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	01/03/2018	Deux modifications en date le 04/07/2019 et le 02/02/2023
PLH	Néant	Néant
SCOT du Grand Libournais	Approuvé le 06/10/2016	En cours de révision

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

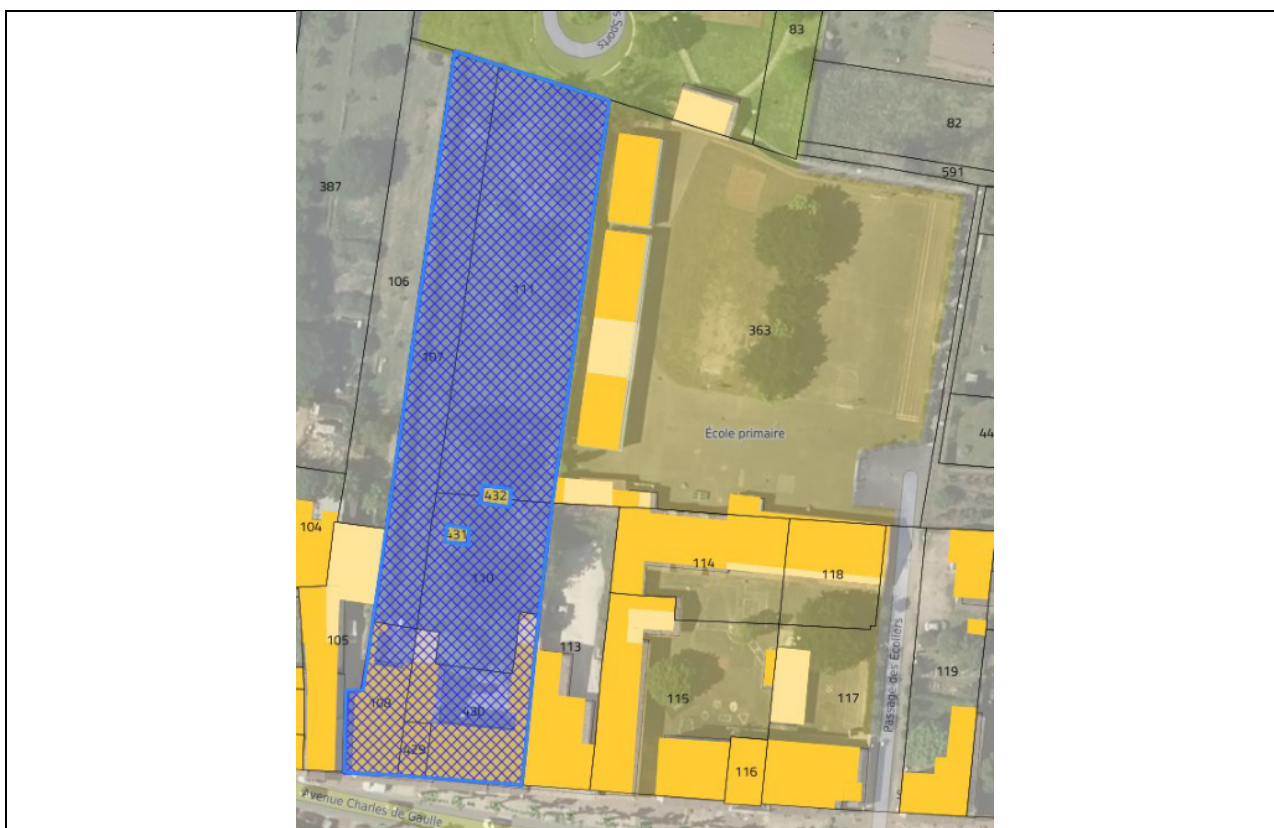
2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition des secteurs de veille

1) Avenue Charles de Gaulle

Parcelle cadastrale	Surface en m ²	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 431	13	Non bâti	Le Bourg	UA	Zone rouge PPRI – Périmètre AC1	Libre
AB 110	632	Non bâti		UA	Zone rouge PPRI (76 %) et Zone bleue PPRI (24 %) - Périmètre AC1	Libre
AB 111	1 698	Non bâti		A	Parcelle agricole – Zone rouge PPRI – Périmètre AC1	Libre
AB 107	958	Non bâti		UA/A	Zonage UA (à 23,7 %) et zonage 1 (76,3 %) – Zone rouge PPRI – Périmètre AC1	Libre
AB 430	512	Bâti		UA	Zone bleue PPRI - Périmètre AC1	Occupée par la pharmacie
AB 108	272	Bâti		UA	Zone bleue PPRI - Périmètre AC1	Occupée par un commerce
AB 429	54	Bâti		UA	Zone bleue PPRI - Périmètre AC1	Libre
AB 432	19	Non bâti		A	Parcelle agricole - Zone rouge PPRI – Périmètre AC1	Libre
Total =	4 158					

Cette propriété représente un fort potentiel de densification à proximité immédiate du centre de la commune. Elle accueillera un projet qui permettra le développement d'activités économiques et de services de proximité et de logements.



2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, le ou les biens identifiés durant la phase d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire ou par délibération du Conseil municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

L'acquisition à réaliser sera envisagée sous forme de démembrement. La commune achètera l'usufruit et l'EPFNA la nue-propriété. Au terme du portage, la commune rachètera la nue-propriété à l'EPFNA.

L'EPFNA n'envisage aucune acquisition foncière sur la commune avant la tenue des prochaines élections municipales. Cette décision vise à respecter le calendrier électoral et à laisser la future équipe municipale définir ses priorités en matière d'aménagement.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Cette opération n'étant pas à maturité, la Collectivité a sollicité l'EPFNA afin de réaliser ou de faire réaliser :

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **450 000 €**.

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

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

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

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Sainte-Terre
représentée par sa maire,

Agnès ALFONSO-CHARIOL

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-067

Avenant n°1 de prolongation de la durée de la convention opérationnelle n°33-19-006 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la Commune de Gironde-sur-Dropt 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 prolongation de la durée de la convention opérationnelle n°33-19-006 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la Commune de Gironde-sur-Dropt et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE GIRONDE-SUR-DROPT (33187)
- 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 6 JUIN 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prolongation de la durée de la convention opérationnelle n°33-19-006 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la Commune de Gironde-sur-Dropt et l'EPFNA

Contexte : Nécessité de prolonger la durée de la convention pour proroger la promesse de vente le temps de l'instruction du fonds vert et de l'obtention des autres prêts par l'opérateur.

Projet : Prolongation de la durée de vie de la convention avec la Commune en vue d'accompagner la cession de l'immeuble des 3 Cèdres à un opérateur privé

Durée : 31/12/2026

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE GIRONDE-SUR-DROPT (33187)

Avenant de prorogation n°1 à la convention 33-19-006 avec la Commune de Gironde sur Dropt



- **Object de l'avenant** : Avenant de prorogation n°1
- Convention n°33-19-006, signée le 20/02/2019
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier :
- Échéance convention : 03/08/2025
- Prolongation jusqu'au 31/12/2026

- Montant plafond convention : 800 000 € (inchangé)
- MONTANT ENGAGE : 130 191,07 €

- Périmètre : inchangé

- Signataires : Commune / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien:

Redynamisation centre-bourg par maintien activité commerciale, de services à la population
Production de logements



Avenant de prorogation n°1 à la convention 33-19-006 avec la Commune de Gironde sur Dropt

Justification de l'avenant :

Parcelles en cours de cession à un opérateur pour la réalisation de PSV signée en 2023 avec une échéance au 15 juin 2025.

PC accordé en avril 2024.

Seule condition suspensive non levée à date : le plan de financement.

Pour cela l'opérateur a déposé une demande auprès de la CARSAT (131 K€), du fonds vert (300 K€) et de sa banque pour boucler le financement de l'opération.

TOTAL DEPENSES	1677129 €
TOTAL RECETTES	1159663 €
DEFICIT	517466 €

Nécessité de prolonger la durée de la convention pour proroger la promesse de vente le temps de l'instruction du fonds vert et de l'obtention des autres prêts par l'opérateur.



Rappel du programme ou du projet :





AVENANT N°1 DE PROROGATION
CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-006
D'ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE GIRONDE-SUR-DROPT (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Gironde-sur-Dropt**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 46 avenue du Général de Gaulle – 33190 GIRONDE-SUR-DROPT – représentée par **Monsieur Philippe MOUTIER** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La Commune de Gironde-sur-Dropt et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle en date du 20 février 2019 avec une échéance au 03 août 2025. Ladite convention opérationnelle a pour objectif de définir des secteurs d'interventions prioritaires dans le centre-bourg en vue de développer des projets significatifs.

Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis le 03 août 2020 le bien cadastré Section AL n° 13 – 14 – 82 situé au 94 Avenue du Général de Gaulle à Gironde-sur-Dropt, par voie de préemption suite à la vente par adjudication judiciaire auprès du TGI de Bordeaux.

La Communauté de commune du Réolais en Sud Gironde a lancé en début d'année 2022 à un appel à projet en vue de la cession des parcelles. L'opérateur Epic Coliving en partenariat avec l'Association les Parentèles s'est manifesté pour la réalisation d'un projet d'habitat partagé de 12 logements à destination des séniors. Le projet prévoit une réhabilitation du bâtiment existant avec un projet de surélévation en R+1 de l'annexe à droite du bâtiment principal.

Une promesse de vente a été signée en 2023 entre l'EPFNA et l'opérateur, prévoyant une cession au plus tard le 15 juin 2025. À ce jour, l'opérateur a obtenu son permis de construire et mais présente un déficit d'opération estimé à 517 466 €. Dans ce cadre, une demande de subvention au titre du Fonds vert a été déposée par l'opérateur.

Par ailleurs, l'EPFNA porte actuellement, pour le compte de la collectivité, un stock financier s'élevant à 130 191,07 € HT, sur une enveloppe financière maximale fixée à 800 000 € dans le cadre de la convention en cours.

La convention arrivant à échéance en août 2025, et au regard des éléments exposés ci-dessus, il est proposé d'en proroger la durée, afin de permettre à l'opérateur de finaliser son plan de financement et de garantir la bonne sortie de l'opération.

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 à la suite de 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

Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » dans la convention initiale.

La date d'échéance de la convention est prorogée au **31/12/2026**. Tous les fonciers devront avoir été cédés à cette échéance, à la commune, ou à un tiers désigné par elle.

En cas d'abandon du projet par l'opérateur désigné ou de la non-réalisation des conditions suspensives de la promesse de vente signée avec ce dernier, la commune rachètera le foncier maîtrisé par l'EPFNA au prix de revient actualisé.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Gironde-sur-Dropt
représentée par son maire,

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

Philippe MOUTIER

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention opérationnelle n°33-19-006

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 068

Convention réalisation n°33-25-045 pour la réhabilitation d'un immeuble vacant en centre-bourg entre la commune de Préchac 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°33-25-045 pour la réhabilitation d'un immeuble vacant en centre-bourg entre la commune de Préchac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 140 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE PRECHAC (33336)
- 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°33-25-045 pour la réhabilitation d'un immeuble vacant en centre-bourg entre la commune de Préchac et l'EPFNA

Contexte : La Commune souhaite développer un programme de logements et de commerces en centre-bourg par la réhabilitation d'un immeuble vacant depuis une dizaine d'années.

Projet : programme mixte en réhabilitation avec un commerce en rdc et logements aux étages

Durée : 30/06/2028

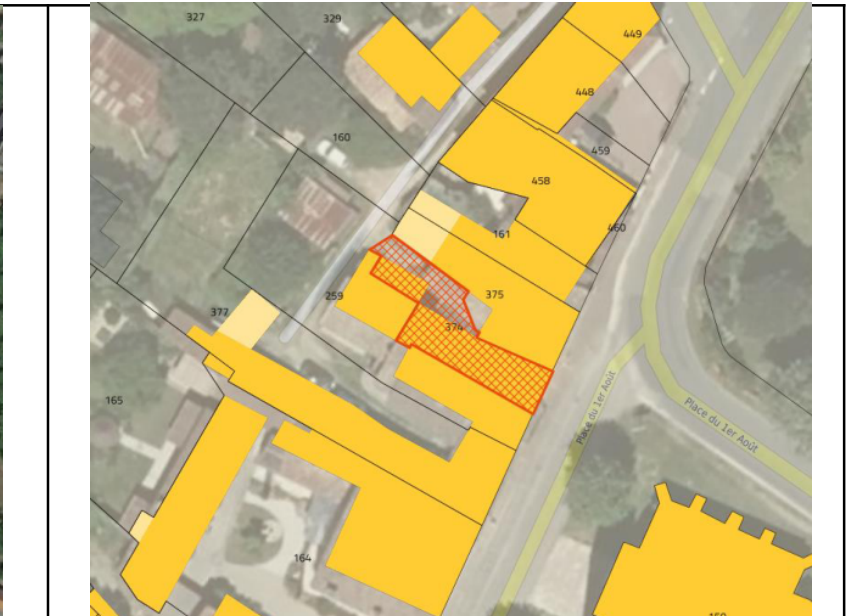
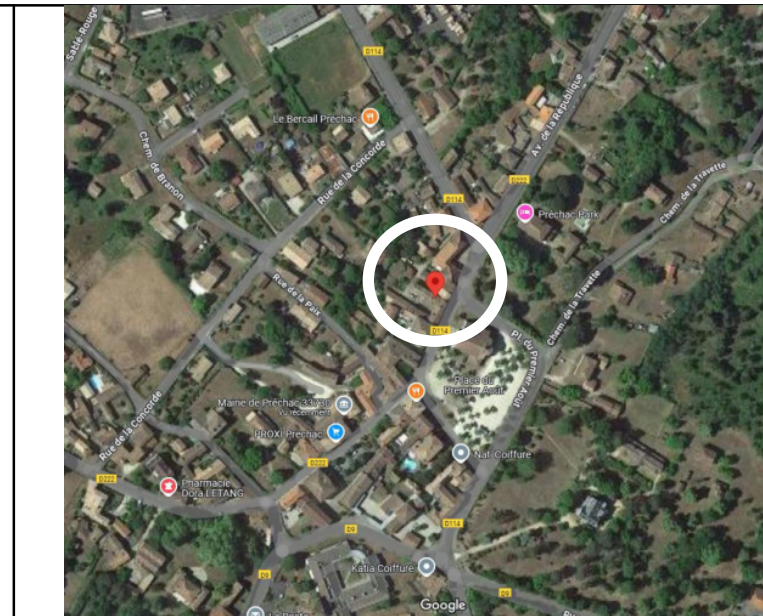
Montant : 140 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE PRECHAC (33336)

Projet de réhabilitation à PRECHAC



Situation: ruralité / 1 056 habitants



Marché:



Détail du prix de marché :
Prix hors honoraires : entre 110 000€ et 120 000€
Prix FAI : entre 118 700€ et 129 000€



Identification des biens :

Parcelle AC 374 d'une superficie de 140 m²
Propriétaires : Consorts Froissard

Projet de réhabilitation à PRECHAC _ rachat collectivité



L'EPF est déjà intervenu sur cette commune pour développer une boulangerie qui fonctionne bien

• Enjeux et Programme :

Réhabilitation d'un immeuble dégradé en centre-bourg pour l'implantation d'un commerce _ projet de commerce (boucherie)



Planning

- 2025-2026 Acquisition du bien en nue propriété par l'EPFNA et achat de l'usufruit à la Commune
- 2026-2028 Réalisation des travaux de réhabilitation par la Commune
- **2028 Cession de la nue propriété à la Commune**



Outils: Acquisition amiable et Démembrement envisagé





- Nom des signataires : EPF / Commune de Préchac
- Projet : Développement du centre-bourg
- Montant : 140 000 €
- Garant du rachat : Commune de Préchac
- date échéance convention : 30/06/2028



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°33-25-045

POUR LA REHABILITATION D'UN IMMEUBLE VACANT EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE PRÉCHAC (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Préchac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 rue Jeanne Emmanuel Lasserre – 33730 PRÉCHAC, représentée par **Monsieur Michel MORTAGNE**, 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 Préchac sollicite l'EPFNA pour acquérir un immeuble de centre-bourg afin d'y implanter un commerce et contribuer à redynamiser son centre. Cette opération est exclusivement portée par la commune qui rachètera le foncier à l'EPFNA.

La commune de Préchac

La commune de Préchac est localisée au sud du département de Gironde. Elle est intégrée à la communauté de communes du Sud Gironde depuis le 1^{er} janvier 2014.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'entrée n°2 de l'A65 reliant Pau à Langon à 14 kilomètres. Elle est desservie par la gare de Langon à 20 kilomètres, sur la ligne TER Nouvelle-Aquitaine Bordeaux-Sète.

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

INDICATEURS	COMMUNE Préchac	EPCI CC du Sud Gironde	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	1 003	38 959	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,70 %	0,71 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	1,45 %	6,24 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	3	245	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	88 m ²	8 000 m ²	606 219 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	8,41 %	9,66 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	313	13 533	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	5	432	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	14,81 %	13,24 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,07	2,25	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	29	927	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	1	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

La communauté de communes du Sud Gironde,

La communauté de communes du Sud Gironde a été créée par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2013, ainsi que les extensions successives, par arrêtés du 19 décembre 2014, regroupant aujourd'hui 37 communes, et 38 959 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°DEL2014OCT11, en date du 13 octobre 2014, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 13 octobre 2014 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Approbation le 20 décembre 2022	Modification n°1 en date du 24 juin 2014
PLH	idem	Remarques évolutions du document
SCOT du Sud Gironde	Approuvé le 18 février 2020	Remarques évolution du document

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **15 PLACE DU 1ER AOÛT** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Particularités de la parcelle	Occupation
AC 374	140 m ²	Bâti	15 place du 1er août	U1A	Servitude d'utilité publique AC1	Libre



2.2. Définition du projet

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

- Evaluation immobilière du bien

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

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

- Installation d'un commerce en centre-bourg
- Développement de logements

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien
- En collectif

Nombre de logements prévus	1 à 2
Dont sociaux	1 à 2
Typologies des logements	
Densité prévue	

L'objet principal de ce projet est d'envisager une exploitation commerciale en rez-de-chaussée de l'immeuble à acquérir.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : 2028

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

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.

L'acquisition à réaliser sera envisagée sous forme de démembrement. La commune achètera l'usufruit et l'EPFNA la nue-propriété. Au terme du portage, la commune rachètera la nue-propriété à l'EPFNA.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA 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.

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 **140 000 €**.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Préchac
représentée par son maire,

Michel MORTAGNE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 069

Convention de réalisation n°33-25-042 pour la production de logements entre la commune de Lamarque et l'EPFNA

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

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

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-042 pour la production de logements entre la commune de Lamarque et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE LAMARQUE (33220)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

16 JUIN 2025



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-25-042 pour la production de logements entre la commune de Lamarque et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Lamarque, dans le Médoc, sollicite l'EPFNA pour l'acquisition d'un site en friche situé dans la rue des Ecoles. Le foncier présente un potentiel de développement intéressant pour la commune qui souhaite un programme de logements dont sociaux.

Projet : réalisation un programme de logement en partie en réhabilitation et en neuf

Durée : 30/06/2028

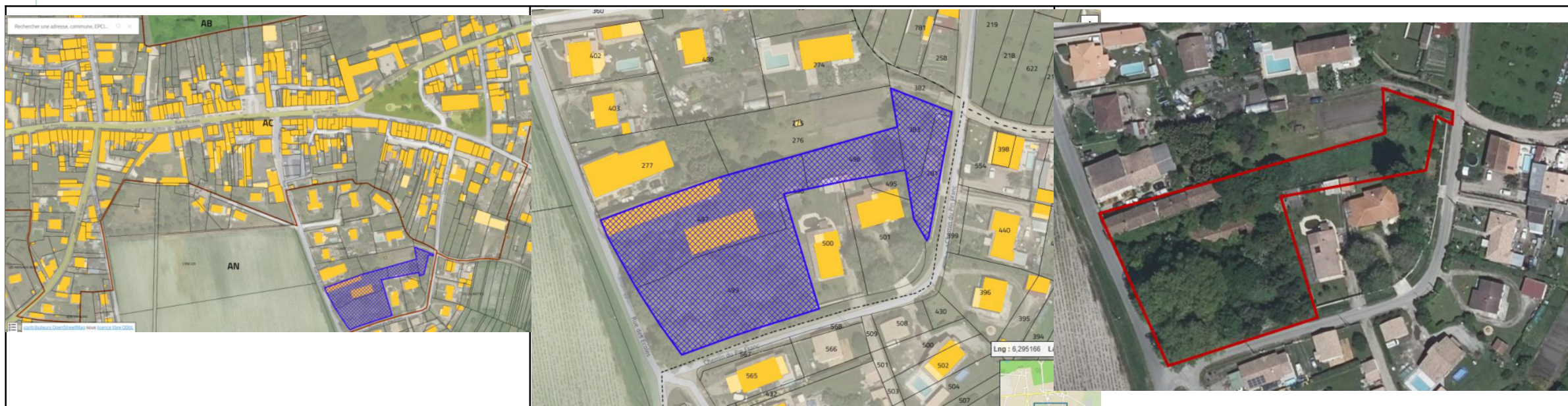
Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE LAMARQUE (33220)

Convention de réalisation pour la production de logements à Lamarque



Situation: Commune rurale dans le Médoc de 1300 habitants



Marché:

Lamarque (33220)

Nombre total de ventes ?
100

Prix de vente médian au m²
2 135€

	Appt.	Maisons
Ventes :		100
Prix median m ² :	indisponible	2 135€



Identification des biens :

Contenance totale : 4 877 m² (avec la AN 281)

Terrain en friche avec un ancien garage et un ancien chai dégradé

Convention de réalisation pour la production de logements à Lamarque



• Enjeux et Programme :

- production de logements dont des logements sociaux ;
- entre 15 et 25 LLS (975m² sp à 1600m² sp)
- Adéquation aux attendus EPF : densification d'une parcelle en centre-bourg, production de logement social
- Orientations/prescription attendues :
 - limiter l'extension



Outils: étude capacitaire interne de deux scénarios en réhabilitation et densification ou démolition/reconstruction
Négociation amiable,
modification documents d'urbanisme (carte communale)



Planning

2025 : étude capacitaire et acquisition des terrains
2026 : Démolition des bâtiments (ou réhabilitation) et consultation d'opérateurs
2027 : Vente des terrains à bâtir
2029 : Clôture de la convention

Risques :

- **commercialisation du LLS dans le Médoc**
- **Intérêt faible des bailleurs**
- ➔ **nécessité de compter sur le rachat du foncier par la collectivité en priorité**
- ➔ **Commune a confirmé le rachat par la ville en cas d'absence d'opérateurs**

Convention de réalisation pour la production de logements à Lamarque



- Nom des signataires : EPF/Commune
- Projet : Logements

Proposition d'une convention avec rachat du foncier par la collectivité

- Montant : 350 000 €
- Garant du rachat : Commune

- date échéance convention : 30/06/2028

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N°33-25-042

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE LAMARQUE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Lamarque**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 28 Rue Principale – 33460 LAMARQUE, représentée par **Monsieur Dominique SAINT MARTIN**, 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 Lamarque

La commune de Lamarque est localisée au nord du département de la Gironde. Elle est intégrée à la communauté de communes Médoc Estuaire depuis le 11 décembre 2002.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D2. Elle est desservie par la gare de Moulis-Listrac sur la ligne Bordeaux – Lesparre-Médoc.

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

INDICATEURS	COMMUNE Lamarque	EPCI CC Médoc Estuaire	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	1 323	29 490	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,91 %	1,79 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	2,80 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	-	-	-	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	9,60 %	5,25 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	232	6 086	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	15	329	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,62 %	8,92 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,50	2,52	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	26	486	41 700	INSEE

La communauté de communes Médoc Estuaire

La communauté de communes Médoc Estuaire a été créée par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2022, regroupant aujourd'hui 10 communes, et 29 490 habitants/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	Approuvée le 05 novembre 2015	Révision prescrite le 08 avril 2019
PLH		
SCOT	SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014	En cours de révision

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par

une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ilot Rue des Ecoles » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Type de propriétaire	Adresse de la parcelle	Superficie	Type de bien	Zonage	Occupation
AN 497	Particulier	LES CALINOTTES 33460 LAMARQUE	1 819 m ²	Terrain bâti	Carte communale : U	Libre
AN 499			1 850 m ²	Terrain en friche		
AN 496			536 m ²	Terrain en friche		
AN 383			356 m ²	Terrain en friche		
AN 281	Personne morale	316 m ²	Terrain non bâti	Occupée		
			Total = 4 877 m²			

Le site est composé de cinq parcelles dont quatre appartenant à une même propriétaire. La propriétaire a mandaté une entreprise pour débroussailler les parcelles, en vue d'une revente rapide.

L'ensemble des parcelles est sous arrêté de péril, et un constat a été dressé par la police municipale. Le terrain est actuellement en friche, avec une habitation, deux chais accolés à celle-ci, un autre chai et un garage.

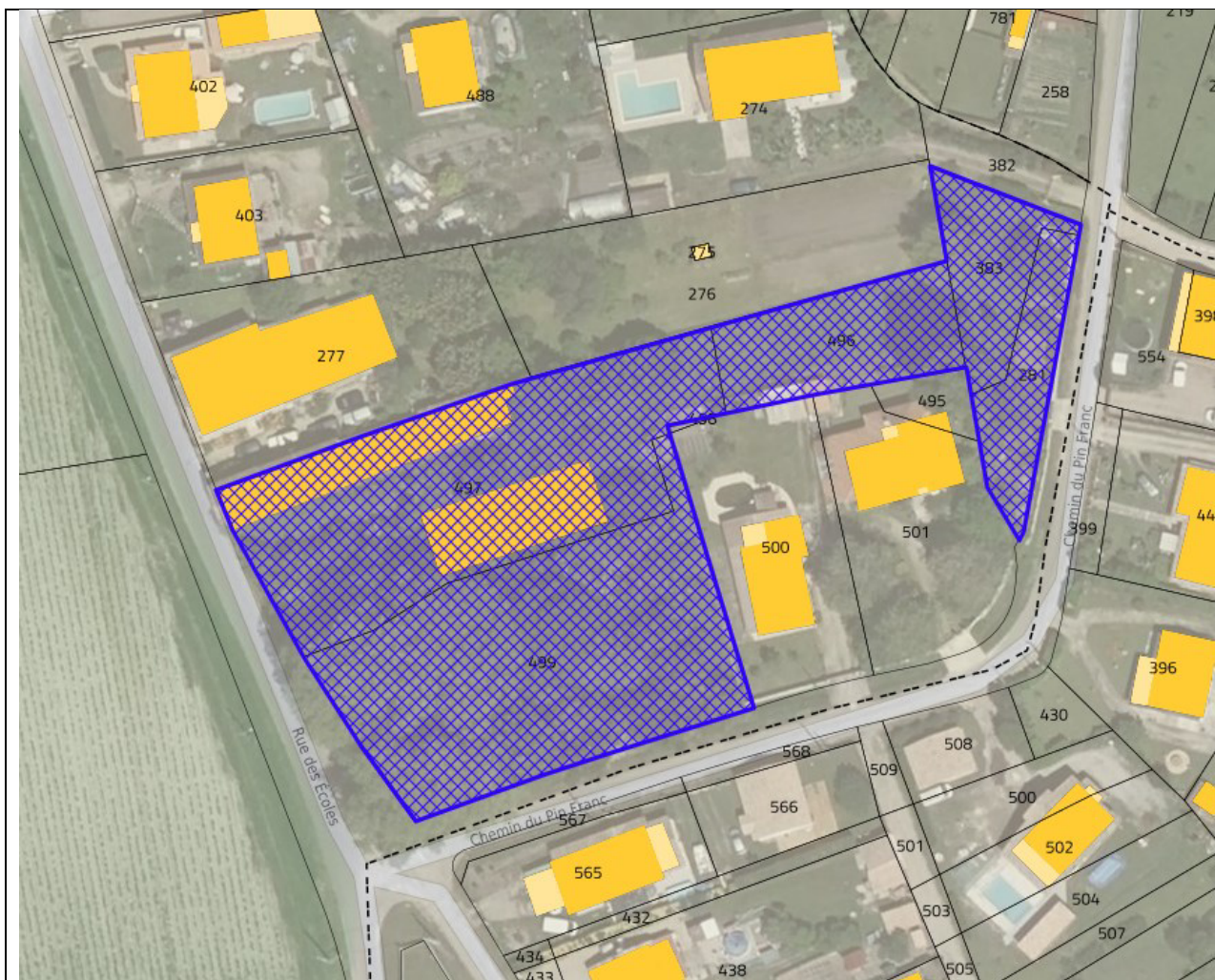
Le secteur est situé en carte communale, sans risque environnemental identifié à ce stade, et aucune information n'est encore disponible concernant d'éventuelles servitudes ou l'état des raccordements aux réseaux.

La zone est considérée comme une dent creuse, et plusieurs projets sont envisagés par la commune :

- la construction d'une petite maison de retraite ;
- ou un projet en logement locatif social (LLS), qui reste à ce jour sans opérateur identifié. Cette seconde piste semble toutefois priorisée.

L'acquisition d'une partie de la parcelle AN 281 permettra de réaliser une entrée/sortie supplémentaire au projet identifié.

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, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Evaluation des domaines

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

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité de réaliser une opération de logements, dont sociaux, sur ce périmètre.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En mixte : réhabilitation et construction neuve
- En collectifs

Nombre de logements prévus	Entre 15 et 25
Dont sociaux	Au moins 50 %
Typologies des logements	Du T2 au T4
Densité prévue	



RDV Propriétaire
Version (2) : SDP 812 m²

812 m² SDP
16 logements

Sommaire

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2025
- Réalisation des études complémentaires : 2025
- Consultation d'opérateurs : 2026
- Choix de l'opérateur par la commune
- Signature promesse de cession : 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2026
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2027
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2027
- Mise en service : 2029

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Il est convenu qu'une étude capacitaire sera réalisée en amont afin de déterminer la densité envisageable de l'opération de logements ainsi que son équilibre financier. Cette étude servira de base à l'élaboration d'un cahier des charges destiné à être transmis à des bailleurs sociaux et/ou promoteurs. La réalisation de cette étude, ainsi que l'identification d'un opérateur potentiel, constitue une condition préalable à l'acquisition du terrain. La commune s'engage à racheter le terrain à l'EPFNA en cas d'acquisition du foncier.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non

d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune Lamarque
représentée par son maire,

Dominique SAINT-MARTIN

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)