



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-140**

PUBLIÉ LE 16 JUILLET 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-06-12-00009 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-053 à B-2025-061 (114 pages)

Page 3

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2025-06-12-00009

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-053 à
B-2025-061**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 053

Convention de veille n°17-25-032 entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°17-25-032 entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-021 au titre des opérations susvisées (1716021-011 et 1716021-025) pour un montant total estimé de 436 067,98 € HT au 19/05/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA TREMBLADE (17452)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter 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 n°17-25-032 entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

Contexte : La Tremblade est une commune du littoral charentais, située entre Royan et l'île d'Oléron. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et se localise à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert, en Charente-Maritime. **Commune carencée, soumise à l'article 55 de la loi SRU** (Taux de LLS en 2024, 7,29%)

Projet : La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2024. L'objectif est de pouvoir favoriser la production de logements et notamment de logements locatifs sociaux, sur un périmètre de veille stratégique sur les zones U et AU du PLU

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre des opérations susvisées (1716021-011 et 1716021-025) pour un montant total 436 067,98€ HT au 19/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2028

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA TREMBLADE (17452)

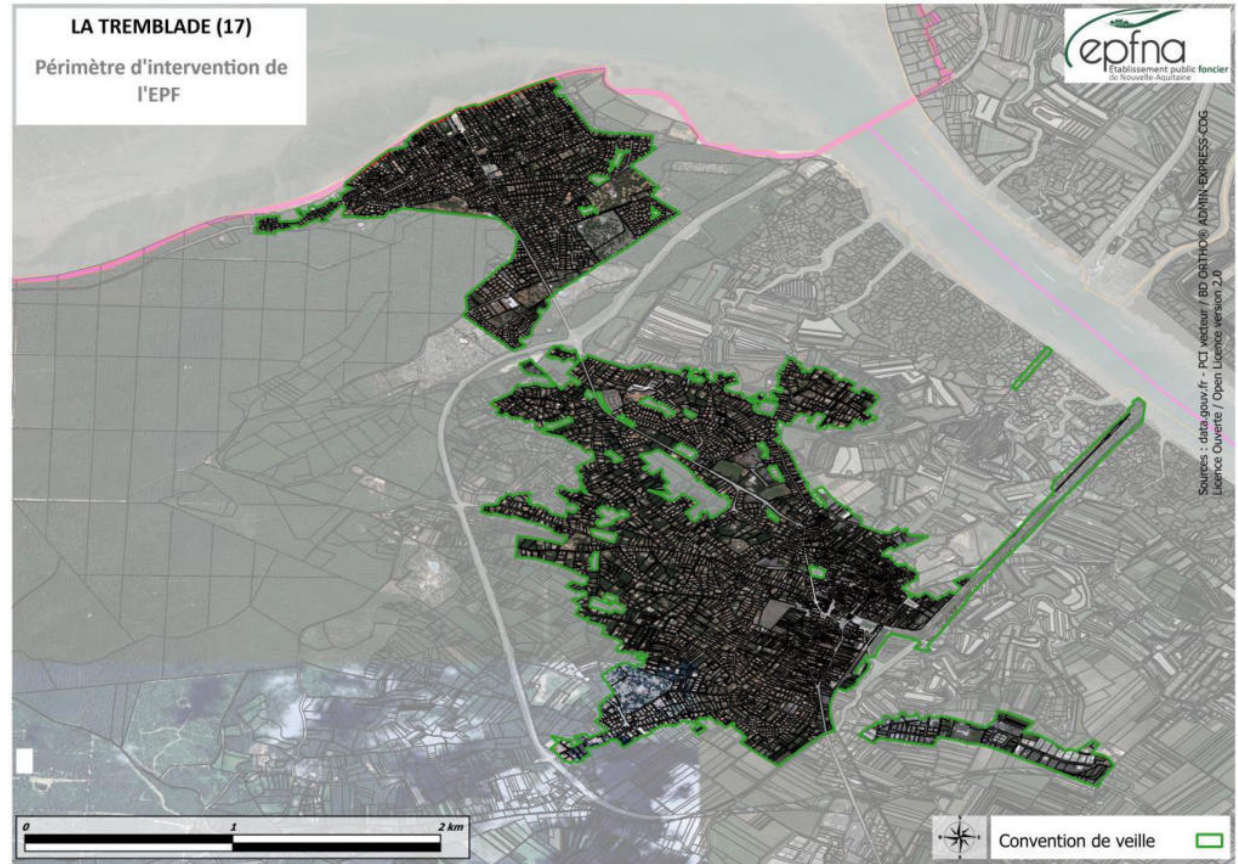
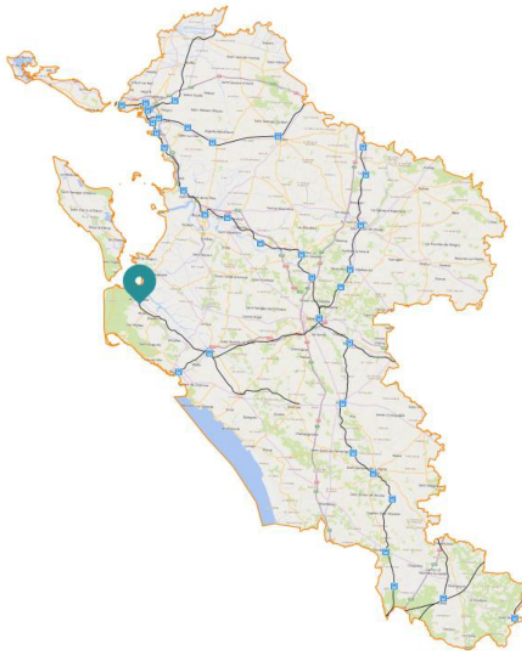
Convention de veille stratégique SRU à La Tremblade



Situation: La Tremblade est une commune du littoral charentais, située entre Royan et l'île d'Oléron. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et se localise à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert, en Charente-Maritime

Population : 4 436 habitants en 2021 (INSEE).
Taux de LLS en 2024, 7,29%

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



Localisation: périmètre de veille stratégique sur les zones U et AU du PLU communal conformément à la délégation du DPU par le Préfet de Charente-Maritime



Marché:

Prix moyen / m² :

- 3 294 € pour un appartement
- 3 486 € pour une maison.

Evolution du prix de l'immobilier à la Tremblade en 5 ans :

- +11% pour les appartements,
- +28,9% pour les maisons.



Planning

Sur 2 ans et demi, poursuivre la stratégie d'intervention Mener une veille active sur les DIA

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2024.



Enjeux et Programme

- Taux de LLS en 2024 : 7,29%.
- production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU



Outils:

- Prospection amiable sur accord de la commune
- Préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune
- L'EPFNA pourra réaliser des études, des diagnostics ou encore la constitution de DUP.

Convention de veille N°17-25-032 stratégique SRU entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de La Tremblade et Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)
- Projet : Convention de veille stratégique / projets de logements SRU
- Montant : 1.000.000 €
- Garant du rachat : Commune de La Tremblade
- date échéance convention : 31/12/2028
- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre de l'opération susvisée (1716021-011) pour un montant total 229 317,82€ HT au 15/04/2025.**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



CONVENTION DE VEILLE N°17-25-032 stratégique SRU

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17),

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

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

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est la Commune);

d'une part,

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

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

d'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de La Tremblade

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

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

Contrairement à la tendance constatée sur le territoire intercommunal, la commune de La Tremblade suit une évolution particulière en termes de population avec une baisse légère mais régulière de la population permanente depuis les années 1980. Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 391 habitants (-5,3% par rapport à 2015).

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

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

L'offre de logements est caractéristique d'une station balnéaire avec un fort taux de résidences secondaires (50,5% contre 45% de résidences principales en 2021, d'après l'INSEE), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 196, soit 7,35% du parc. Ce faible taux est préjudiciable à l'installation de jeunes couples dont les revenus ne permettent pas d'acquérir un logement sur la commune. Ils sont repoussés plus loin, favorisant l'étalement urbain et les déplacements motorisés ainsi que la croissance démographique des communes rétro-littorales.

Ainsi, la commune de La Tremblade est, depuis 2017, carencée au titre de la Loi SRU. A l'issue du dernier triennal 2020-2022, la carence a été maintenue avec un objectif de production de LLS fixé à 160, ramené à 121 suite à la signature d'un Contrat de Mixité Social. La carence a été reconduite le 27 novembre 2023 pour la période triennale 2023-2025 avec pour conséquence particulière le transfert du droit de préemption urbain (DPU) à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

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

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

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

INDICATEURS	COMMUNE La Tremblade	EPCI CA Royan Atlantique	DEPARTEMENT Charente- Maritime	SOURCE
Population (habitants)	4 322	83 661	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,67 %	0,53 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	7,29% en 2024	3,40 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	475 m ²	9 684 m ²	128 315 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,09 %	5,35 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 814	26 055	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	38	969	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	18,61 %	15,67 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,86	1,95	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	207	2 703	15 914	INSEE

La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

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

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

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU révisé Approuvé le 26 février 2025	
PLH	Approuvé en 2008 Arrêt PLH mars 2025	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
SCOT	Arrêt du SCoT le 25 mars 2024 Approuvé le 18 décembre 2024	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Tremblade, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune, l'EPCI et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent Commune, l'EPCI 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
	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 «**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.

1.3. La convention opérationnelle 17-16-021

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

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

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- Equilibre social de l'habitat

Cette convention opérationnelle développe les orientations suivantes :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier

Le présent document a vocation à poursuivre la convention opérationnelle précitée, au travers de la présente convention.

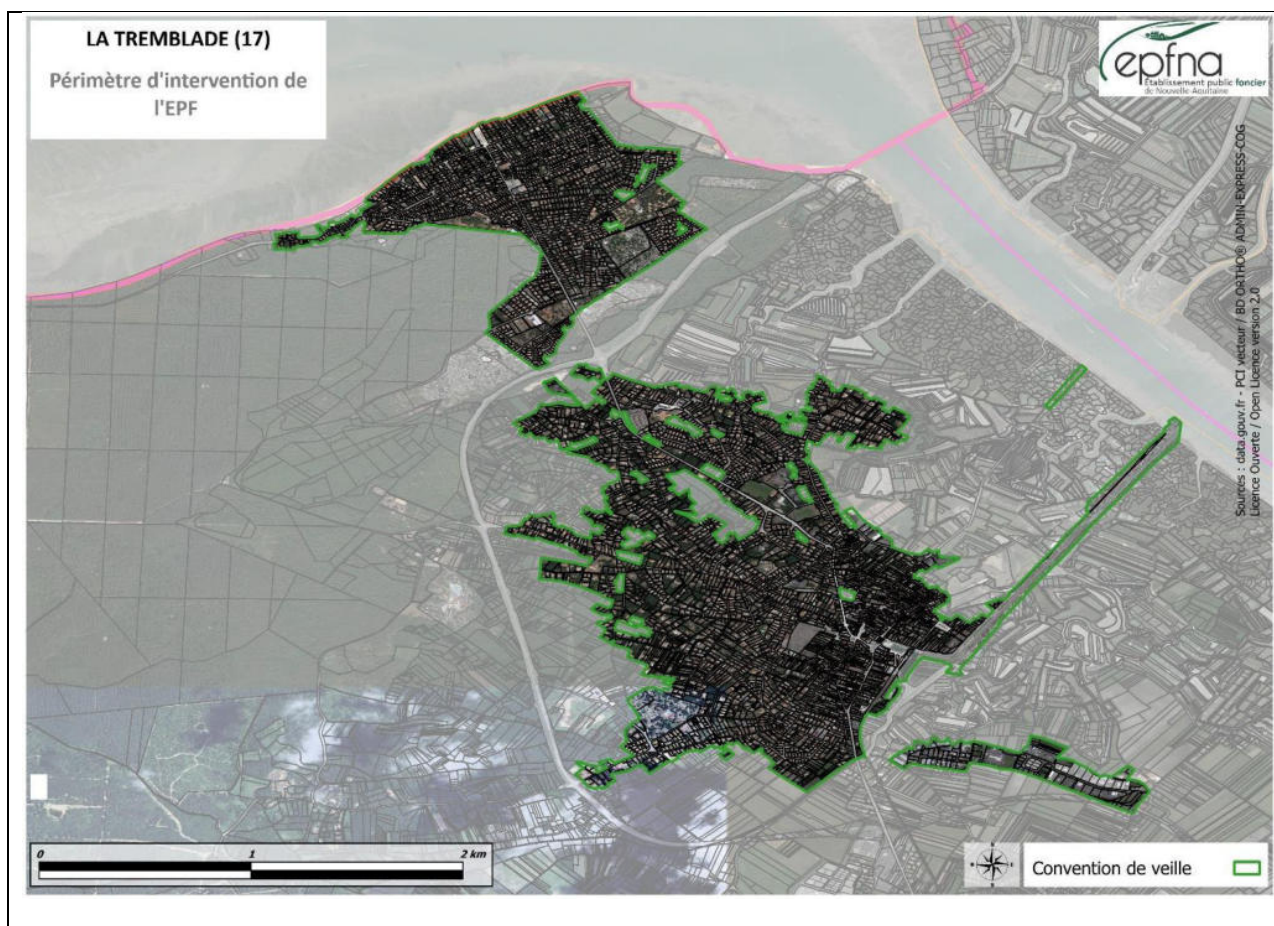
L'agglomération Royan Atlantique participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune de la Tremblade dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille correspond à l'ensemble des zone U et AU de la commune de La Tremblade.

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



2.2. Démarche d'acquisition

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

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 et/ou de l'Etat, le ou les biens identifiés préalablement ou sur opportunité après analyse de la faisabilité.

Par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2011, la commune de La Tremblade a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son PLU.

La commune de La Tremblade est, depuis 2017, carencée au titre de la Loi SRU. A l'issue du dernier triennal 2020-2022, la carence a été maintenue avec un objectif de production de LLS fixé à 160, ramené à 121 suite à la signature d'un Contrat de Mixité Social. La carence a été reconduite le 27 novembre 2023 pour la période triennale 2023-2025 avec pour conséquence particulière le transfert du droit de préemption urbain (DPU) à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2024.

- A ce titre, l'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, sur accord express des services de l'Etat.

- L'accord express de la commune sera également systématiquement sollicité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité et les services de l'Etat, pour le temps effectif de la carence SRU.

Dans l'hypothèse où la commune sortirait de la carence pendant la période de validité de la présente convention, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal ou par arrêté du Maire, au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

L'EPFNA pourrait être amené à solliciter les études suivantes pour s'assurer de la faisabilité technique et financière des opérations projetées :

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
X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation urbaine	X	Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale	X	Etude de faisabilité
	Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire	X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude historique et documentaire	X	Expertise immobilière
	Autre : à préciser		

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / 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. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°17-16-021

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-16-021, opérations 1716021-011 (53 rue Benjamin Delessert) et 1716021-025 (Boulevard Roger Letelié).

Dans le cadre de la convention et des opérations précitées, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient des opérations précitées est de 436 067.98 € HT au 13.05.2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre des opérations 1716021-011 et 1716021-025 pour un montant total de 436 067.98 € HT au 13/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les opérations 1716021-008 (Maison Bourgeoise), 1716021-009 (33 rue des Riveaux), 1716021-010 (La Poulettrie), 1716021-012 (58 rue des Riveaux) et 1716021-017 (27 rue du Château d'Eau) feront l'objet d'une clôture avec envoi d'une facture d'apurement si nécessaire à la Commune de la Tremblade.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour ces opérations soit à la date du 31/12/2028.

4.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 000 000 €HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXES)**

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

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

4.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

La délibération ou accord 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.

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

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

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

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

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

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

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de validité de la convention est portée au **31 décembre 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 maire de la commune et le/la président(e) de l'intercommunalité ou leurs représentants 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 maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de la Tremblade
représentée par son maire,

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

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

Laurence OSTA AMIGO

Vincent Barraud

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 054

Avenant n°2 d'augmentation du montant plafond pour la convention réalisation N°19-24-093 entre la Commune d'Egletons 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 d'augmentation du montant plafond pour la convention réalisation N°19-24-093 entre la Commune d'Egletons et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'EGLETONS (19073)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 d'augmentation du montant plafond pour la convention réalisation N°19-24-093 entre la Commune d'Egletons et l'EPFNA

Contexte : Cet avenant a pour objet d'augmenter le plafond des dépenses de la convention réalisation N°19-24-093 fixée à 1 000 000 €.

En effet les acquisitions foncières pour la maîtrise du site sont achevées pour un montant de 587 000 €. Afin de permettre la déconstruction complète des anciens bâtiments industriels, le plafond des dépenses de la convention doit être rehaussée. Un premier bilan prévisionnel estime un montant de dépenses total sur l'opération de 1 300 000 €.

Projet : Reconversion d'une ancienne minoterie en programme de logement après démolition.

Durée : 31/12/2029

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'EGLETONS (19073)

Avenant n°2 d'augmentation du montant plafond pour la convention réalisation N°19-24-093 entre la Commune d'Egletons et l'EPFNA



- **Objet de l'avenant : Avenant n°2 d'augmentation du montant plafond**
- Convention signée le 15/07/2024
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 12/12/2024
- Échéance convention : 31/12/2029

- Montant engagement financier convention : 632 000 €
- Augmentation de : 500 000 €
- ➔ **Soit un nouveau plafond de 1 500 000 €**

- Signataires : Commune d'Egletons et l'EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: ancienne
minoterie avec bâtiments annexes de plus
de 8 000m²



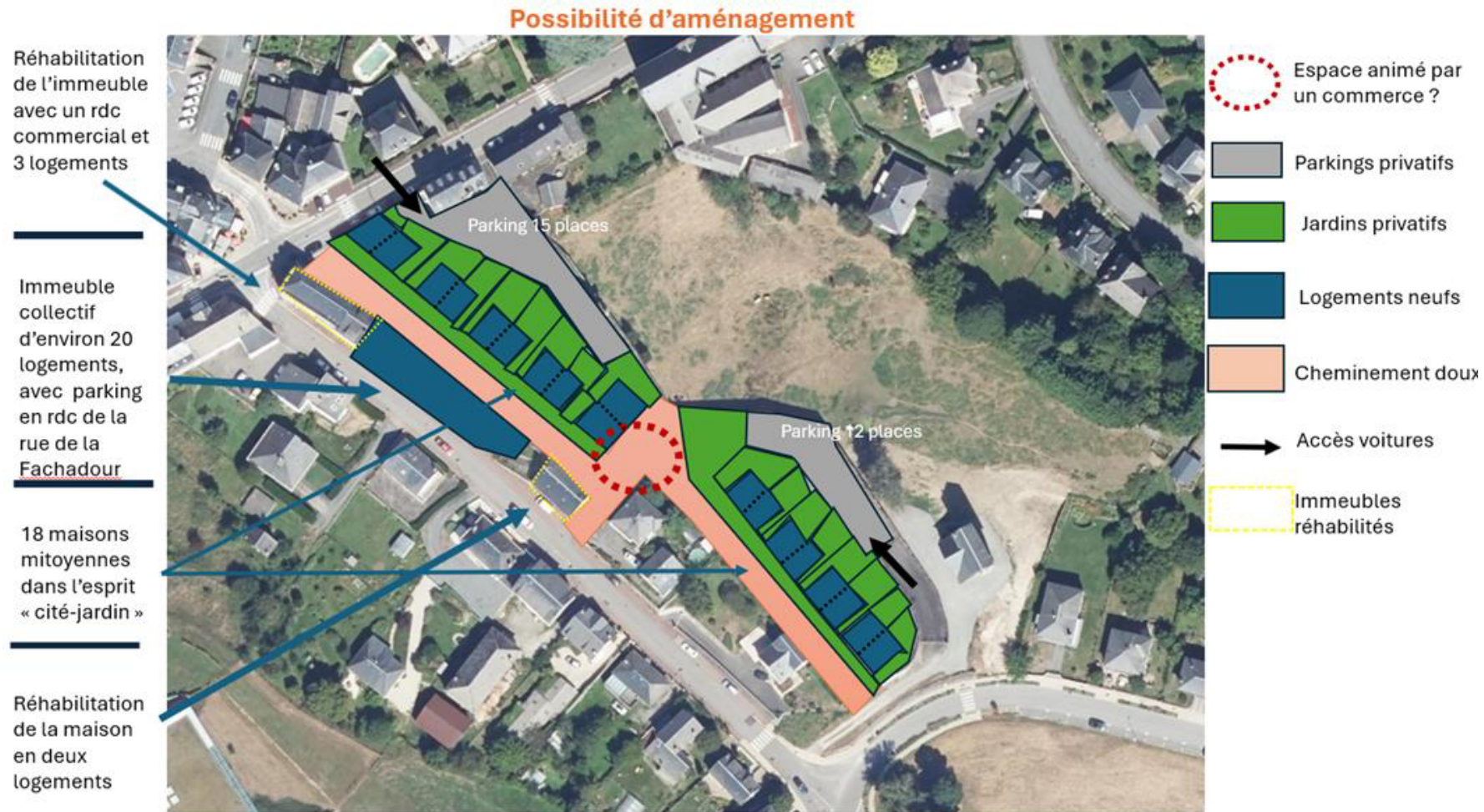
Avenant n°2 d'augmentation du montant plafond pour la convention réalisation N°19-24-093 entre la Commune d'Egletons et l'EPFNA

Justification de l'avenant :

	Objet	TOTAL (engagé et prévisionnel)	Commentaires
	Acquisitions <i>(hors frais d'acquisitions)</i>	587 200,00 €	
	Acquisition à l'amiable de l'ancienne minoterie au groupe Advens	424 000,00 €	
Dépenses	Préemption de l'immeuble de la SAS Estager (optionnel)	164 100,00 €	
	Travaux (estimatifs)	760 000,00 €	
	Déconstructions	700 000,00 €	
	Dépollutions	60 000,00 €	
	TOTAL	1 348 100,00 €	
	Objet	TOTAL (prévisionnel)	Commentaires
Recettes	Cession à Egletons Habitat - Noalis	A construire avec l'opérateur	Cette cession comprend l'emprise de l'immeuble collectif à construire et les maisons à réhabiliter. La Commune provisionne 200 000 € par an à compter de 2025 pour anticiper le rachat par son office HLM de ce foncier.
	Commercialisation des terrains à bâtir pour les maisons	60 000,00 €	Avec une surface constructible totale de 3000 m ² à 20€/m ² (prix haut)
	Fonds verts envisageable	A construire avec les services de l'Etat	Dossier à monter mais projet éligible avec des dépenses dès 2025
	Cession à la Commune d'Egletons	Reste à charge du portage foncier de l'EPFNA	Les voiries et l'emplacements du square-belvédère
	TOTAL	A déterminer	



Rappel du programme ou du projet :



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**Avenant n°2 à la convention réalisation N°19-24-093
pour l'augmentation du plafond financier de la convention
entre la Commune d'Egletons et l'EPFNA**

ENTRE

La **Commune d'Egletons**, est une personne morale de droit public, dont le siège est situé 20 place des Anciens Combattants 19300 EGLETONS, représentée par **Monsieur Charles FERRE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- du 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

Cet avenant a pour objet d'augmenter le plafond des dépenses de la convention réalisation N°19-24-093 fixée à 1 000 000 €.

En effet les acquisitions foncières pour la maîtrise du site sont achevées pour un montant de 587 000 €. Afin de permettre la déconstruction complète des anciens bâtiments industriels de la le plafond des dépenses de la convention doit être rehaussée. Un premier bilan prévisionnel estime un montant de dépenses total sur l'opération de 1 300 000 €.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — Modification du plafond de dépenses

Cet article vient modifier et remplacer l'article 4.1 de la convention initiale

1.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 1 500 000 € ;

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Egletons,
Représentée par son maire,

Charles FERRE

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis
contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du
préalable 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- 055

Avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°23-24-002 pour la réhabilitation de l'immeuble mixte sis 5 Grand-Rue dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°23-24-002 pour la réhabilitation de l'immeuble mixte sis 5 Grand-Rue dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/06/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE GUERET (23096)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE



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


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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°23-24-002 pour la réhabilitation de l'immeuble mixte sis 5 Grand-Rue dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret et l'EPFNA

Contexte : La ville de Guéret a publié une offre, invitant d'éventuels investisseurs à se projeter sur ce foncier. Une annonce a notamment été publiée dans le journal local.

Projet : Redynamisation du centre-ville par la réhabilitation d'un immeuble mixte sis 5 Grand-Rue. La commune souhaite rétrocéder ce foncier à un investisseur privé qui devra s'engager à conserver le commerce en rez-de-chaussée et à rénover les logements situés aux étages afin de les proposer à la location. A ce titre, la commune pourra accompagner le futur acquéreur dans l'obtention de certaines subventions (ANAH).

Durée : 30/06/2026

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE GUERET (23096)

Avenant n°1 de prorogation à la convention de Guéret – Grand Rue n°23-24-002

Justification de l'avenant :

La ville de Guéret a publié une offre, invitant d'éventuels investisseurs à se projeter sur ce foncier. Une annonce a notamment été publiée dans le journal local.

A la suite de cette consultation, la ville a réceptionné deux candidatures. Lors d'une réunion organisée le 14 novembre 2024 avec l'EPFNA, la ville a choisi de retenir le dossier de la SCI MT IMMOBILIER qui semblait le plus abouti.

Le conseil municipal a délibéré le 09/12/2024 afin d'autoriser l'EPFNA à céder le foncier à la SCI avant l'échéance de la convention (avant le 30/06/2025) et le notaire de l'EPFNA a été saisi pour rédiger un compromis de vente.

Malheureusement, la gérante de la SCI est aujourd'hui injoignable.

La cession semble compromise, il est donc nécessaire de proroger la convention d'un an supplémentaire (soit jusqu'au 30/06/2026) afin de rétrocéder le foncier à un autre investisseur.

Par ailleurs, la ville de Guéret porte déjà le projet de l'ilot Carnot, elle ne sera donc pas en mesure de racheter ce foncier dans les années à venir, il est donc primordial de céder ce foncier à un investisseur privé.



Rappel du projet :

La commune souhaite rétrocéder ce foncier à un investisseur privé qui devra s'engager à conserver le commerce en rez-de-chaussée et à rénover les logements situés aux étages afin de les proposer à la location. A ce titre, la commune pourra accompagner le futur acquéreur dans l'obtention de certaines subventions (ANAH).



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°1 DE PROROGATION À LA CONVENTION DE
RÉALISATION N° 23-24-002**

**POUR LA RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE MIXTE SIS 5 GRANDE-RUE DANS
LE CENTRE-VILLE DE GUERET**

ENTRE

LA COMMUNE DE GUERET

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Guéret dont le siège est situé Esplanade François Mitterrand, 23000 Guéret représentée par son maire, **Madame Marie-Françoise FOURNIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

ET

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

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

d'autre part,

PRÉAMBULE

La ville de Guéret et l'EPFNA ont conclu le 6 juillet 2018 une convention d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville. Cette dernière a été scindée en deux nouvelles conventions opérationnelles et le 15 avril 2024 a été signée la convention n°23-24-002 pour la réhabilitation de l'immeuble mixte sis 5 Grande Rue dans le centre-ville de Guéret.

La Commune de Guéret souhaite requalifier ce foncier, composé d'un commerce en rez-de-chaussée et de logements aux étages pour revitaliser la Grande Rue, rue piétonne et commerçante du centre-ville.

L'EPFNA a acquis par voie de préemption la parcelle BD n°104, située au 5 Grande Rue à Guéret, le 24 octobre 2019 pour un montant de 54 400 €. Cet immeuble mixte dont le rez-de-chaussée a été réhabilité par la Ville de Guéret comprend également deux niveaux d'habitation, composé de trois appartements de 35, 40 et 85 m² et d'un grenier pouvant être aménagé.

La portage de l'EPFNA arrivant à son terme, la ville de Guéret a publié une offre, invitant d'éventuels investisseurs à se projeter sur ce foncier. Une annonce a notamment été publiée dans le journal local. A la suite de cette consultation, et après de nombreuses visites de l'immeuble, la ville a réceptionné deux candidatures. Lors d'une réunion organisée le 14 novembre 2024 avec l'EPFNA, la ville a choisi de retenir le dossier de la SCI MT IMMOBILIER qui semblait le plus abouti.

Le conseil municipal a délibéré le 09/12/2024 afin d'autoriser l'EPFNA à céder le foncier à la SCI avant l'échéance de la convention soit avant le 30/06/2025. Bien que les notaires aient été saisis pour la rédaction d'un compromis de vente, la gérante de la SCI est aujourd'hui injoignable.

De plus, la ville de Guéret porte déjà un projet d'envergure (déconstruction/reconstruction) sur l'ilot Carnot, et ne sera donc pas en mesure de racheter ce foncier dans les années à venir, il est donc nécessaire de céder ce foncier à un investisseur privé.

Il convient de proroger la convention d'un an supplémentaire (soit jusqu'au 30/06/2026) afin de rétrocéder le foncier à un nouvel investisseur.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Les autres dispositions de la convention n°23-24-002 demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La ville de Guéret
représentée par son maire,

Marie-Françoise FOURNIER

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-
Aquitaine

représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Convention de réalisation n°23-24-002 et son règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 057

Convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat 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,

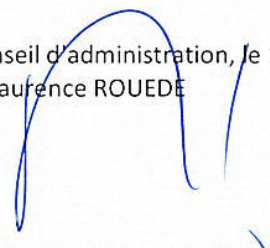
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SANNAT (23167)
- 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°23-25-038 pour le réinvestissement d'un immeuble mixte vacant rue Saint-Jacques entre la commune de La Souterraine et l'EPFNA

Contexte : Commune rurale du département de la Creuse. La Souterraine est un pôle structurant de l'Ouest de la Creuse. Elle est limitrophe du département de la Haute-Vienne. La commune est desservie par une gare SNCF qui la relie, notamment, à Guéret, Brive-la-Gaillarde ou encore Limoges. Elle est située à proximité immédiate de la RN 145 et à une dizaine de kilomètres de l'A20. La commune compte 4 933 habitants. C'est la deuxième ville la plus peuplée du département derrière Guéret

Projet : Réhabilitation d'un immeuble mixte de centre-bourg afin de redynamiser le centre-bourg en proposant un nouveau local commercial ainsi que des logements aux étages.

Durée : 30/06/2030

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA SOUTERRAINE (23176)

Convention de réalisation n°23-25-038 pour le réinvestissement d'un immeuble mixte vacant rue Saint-Jacques entre la commune de La Souterraine et l'EPFNA



Situation: Commune rurale du département de la Creuse. La Souterraine est un pôle structurant de l'Ouest de la Creuse. Elle est limitrophe du département de la Haute-Vienne. La commune est desservie par une gare SNCF qui la relie, notamment, à Guéret, Brive-la-Gaillarde ou encore Limoges. Elle est située à proximité immédiate de la RN 145 et à une dizaine de kilomètres de l'A20. La commune compte 4 933 habitants. C'est la deuxième ville la plus peuplée du département derrière Guéret.



Marché: COMMUNE La Souterraine (23176)

Nombre total de ventes ?
312

Prix de vente médian au m² ?
1 000€

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	48	264	19
Prix median m ² :	442€	1 080€	201€



Identification des biens :

Immeuble de centre-ville d'une superficie total d'environ 300 m². Composé d'un local en rez-de-chaussée d'environ 125 m², un logement à l'étage de 93 m² et d'un logement aménagé dans les combles de 78 m². Les étages disposent d'un accès indépendant depuis la rue.

Convention de réalisation n°23-25-038 pour le réinvestissement d'un immeuble mixte vacant rue Saint-Jacques entre la commune de La Souterraine et l'EPFNA

23



• Enjeux et Programme

Redynamisation d'une rue commerciale principale du centre-bourg
Réhabilitation d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et deux logements dans les étages.



Outils: acquisition à l'amiable, si nécessaire le DPU pourra être délégué à l'EPFNA pour permettre une acquisition par préemption.



Planning

- 2025/2026 : acquisition par l'EPFNA en démembrement de propriété avec la commune.
- 2026/2027 : travaux de rénovation du bâtiment par la commune
- 2028/2029 : signature de baux et perception des loyers par la commune usufruitière
- Avant le 30/06/2030 : rachat de la nue-propriété par la commune de La Souterraine

Convention de réalisation n°23-25-038 pour le réinvestissement d'un immeuble mixte vacant rue Saint-Jacques entre la commune de La Souterraine et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de La Souterraine
- Projet : Réhabilitation d'un immeuble mixte de centre-bourg afin de redynamiser le centre-bourg en proposant un nouveau local commercial ainsi que des logements aux étages.
- Montant : 200 000 €
- Garant du rachat : Commune de La Souterraine
- date échéance convention : 30/06/2030

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



LA SOUTERRAINE
ENGAGÉE PAR NATURE



CONVENTION DE RÉALISATION N°23-25-038

POUR LE RÉINVESTISSEMENT D'UN IMMEUBLE MIXTE VACANT RUE SAINT-JACQUES

ENTRE

LA COMMUNE DE LA SOUTERRAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de La Souterraine**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Rue de l'Hermitage à La Souterraine (23300), représentée par **Monsieur Étienne LEJEUNE**, 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 12 juin 2025.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de La Souterraine

La commune de La Souterraine est localisée à l'ouest du département de la Creuse. Elle est limitrophe du département de la Haute-Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Pays Sostranien depuis 1995.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la nationale N145 reliant Bellac (87) à Saint-Victor (03), l'autoroute A20 est également située à une dizaine de kilomètres de la commune. Elle est aussi desservie par une gare SNCF où passent les lignes n°9, 11 et 12 du réseau interurbain de Creuse la reliant à Guéret, Bourgneuf et Aigurande et la ligne TER n°21 reliant Châteauroux à Limoges. C'est la deuxième ville la plus peuplée du département derrière Guéret.

La commune a intégré le dispositif national « Petites Villes de Demain »

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

	La Souterraine	CC du Pays Sostranien	Département de la Creuse
Population (2021)	4 933	10 287	115 702
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,2 %	-1,1 %	-0,7 %
Taux de Logements locatifs sociaux	18,79 %	11,88 %	7,73 %
Rythme de construction annuel (logement)	8	17	144
Taux de vacance du parc de logements	14,9 %	14,0 %	15,8 %
Nombre de personnes par ménages	1,76	1,92	1,95
Nombre d'emplois au lieu de travail	3 027	4 389	42 424
Nombre d'entreprises	42	64	754
Nombre de commerces, hébergements, restauration	133	194	2006
Taux de chômage annuel moyen	17,4 %	12,8 %	11,4 %

La communauté de communes du Pays Sostranien,

La communauté de communes du Pays Sostranien a été créée

Elle regroupe aujourd'hui 10 communes, et 10 287 habitants au dernier recensement (2021).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi du Pays Sostranien	Approuvé le 16/12/2019	Dernières modifications approuvées le 16/11/2023
--------------------------------	------------------------	--

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. **Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Souterraine 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 « RÉINVESTISSEMENT D'UN IMMEUBLE MIXTE RUE SAINT-JACQUES » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
BD n°145	169 m ²	bâti	5 rue Saint-Jacques	UAa	<ul style="list-style-type: none"> • AC1 • OAP – Commerces : Renforcement et développement de l'offre commerciale diversifiée • Linéaire commerçant protégé 	Libre

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



2.2. Définition du projet

La commune de La Souterraine souhaite acquérir un nouveau foncier afin de redynamiser une rue commerciale principale du centre-bourg.

Cet immeuble mixte de centre-ville d'une superficie total d'environ 300 m² est composé d'un local en rez-de-chaussée d'environ 125 m², d'un logement à l'étage de 93 m² et d'un logement aménagé dans les combles de 78 m². Les étages ont l'avantage de disposer d'un accès indépendant depuis la rue.

La commune envisage de réhabiliter la cellule commerciale en rez-de-chaussée afin d'y installer une nouvelle activité commerciale ainsi que de rénover les deux logements situés dans les étages.

2.2.1. Le Programme

La commune a arrêté le programme suivant : la réhabilitation d'un immeuble mixte de centre-bourg afin de redynamiser le centre-bourg en proposant un nouveau local commercial ainsi que des logements aux étages.

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 elle-même.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2025/2026 : acquisition par l'EPFNA en démembrement avec la commune.
- 2026/2027 : travaux de rénovation du bâtiment par la commune
- 2028/2029 : signature de baux et perception des loyers par la commune usufruitière
- Avant le 30/06/2030 : rachat de la nue-propriété par la commune de La Souterraine

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 /l'Intercommunalité.

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. Au stade du conventionnement, il n'est pas envisagé d'engager des études via l'EPFNA.

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution. La sécurisation pourra être réalisée par la commune dans le cadre d'un démembrement de propriété.

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 200 000 €.**

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30/06/2030**.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du 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. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

La commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître 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. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de La Souterraine
représentée par son maire,

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

Étienne LEJEUNE

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 057

Convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat 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°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SANNAT (23167)
- 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°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA

Contexte : La commune de Sannat est située à l'Est du département de la Creuse. Elle est localisée à 8km au sud de Chambon-sur-Voueize et 26 km au nord-est d'Aubusson. La commune compte 343 habitants

Projet : Acquisition d'une bâtisse de centre-bourg pour la création d'un logement locatif communal et l'agrandissement de l'école (ouverture d'une nouvelle classe)

Durée : 30/06/2030

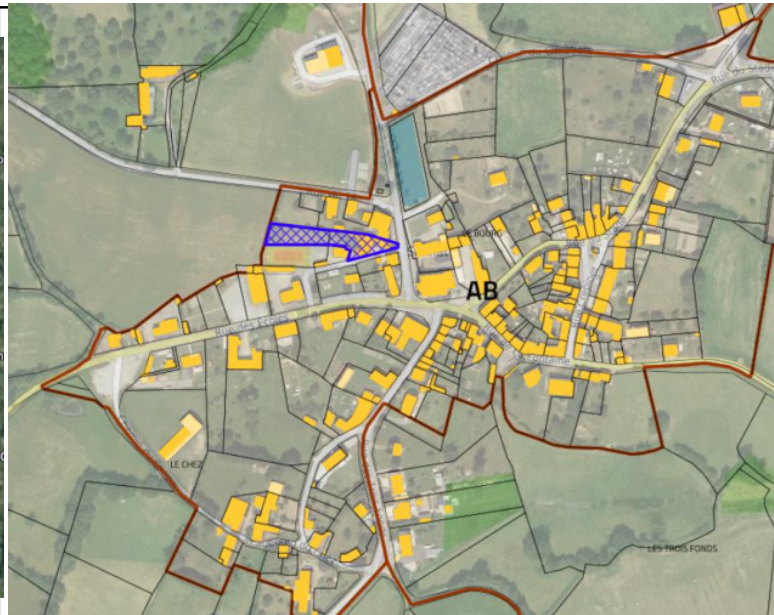
Montant : 80 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SANNAT (23167)

Convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA



Situation: La commune de Sannat est située à l'Est du département de la Creuse. Elle est localisée à 8km au sud de Chambon-sur-Voueize et 26 km au nord-est d'Aubusson. La commune compte 343 habitants.



Marché: Sannat (23167)

COMMUNE

Nombre total de ventes ? **39** Prix de vente médian au m² ? **714€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :		39	
Prix median m ² :	indisponible	714€	indisponible



Identification des biens :

Maison vacante d'environ 70 m² en bon état disposant de plusieurs dépendances et d'un grand terrain de plus de 800 m²

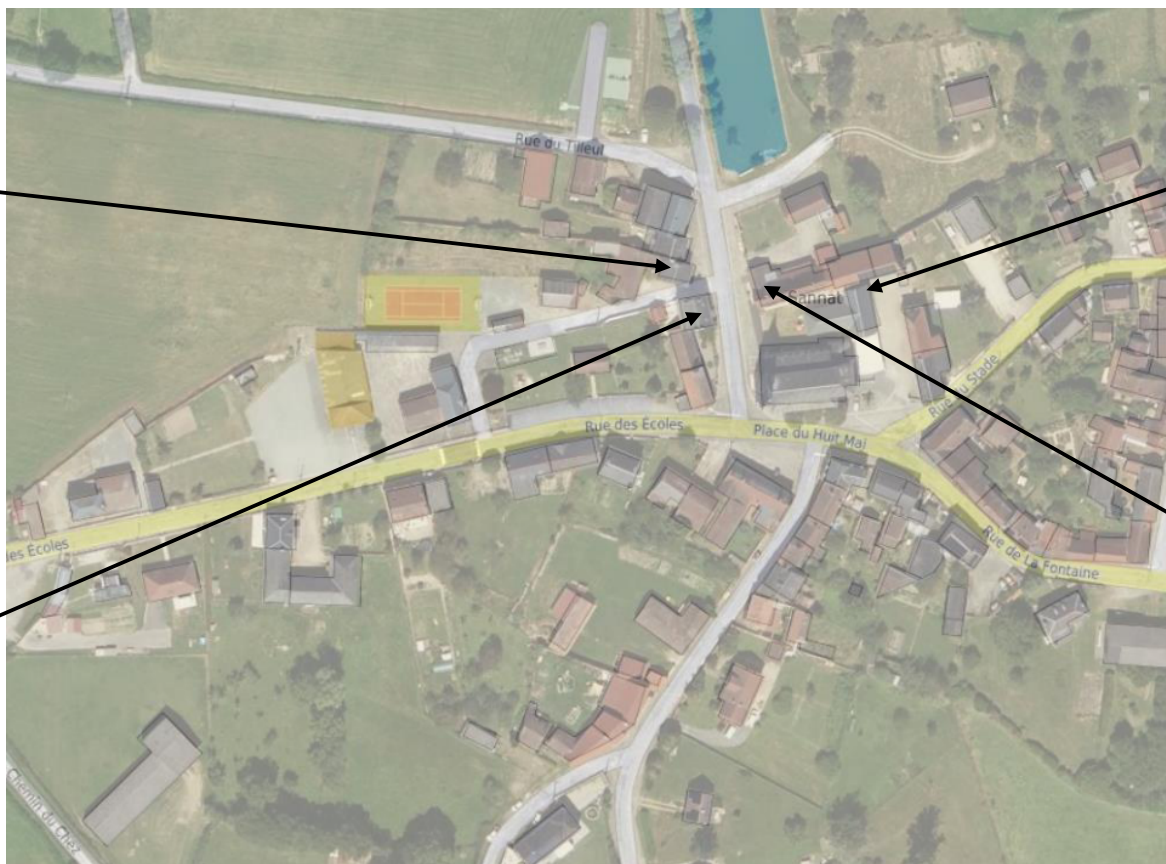
Convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA



- Enjeux et Programme
- Adéquation aux attendus epf
- Orientations/prescription attendues

La commune de Sannat, bien que village rural de Creuse, est une commune dynamique. La municipalité a déjà réhabilité plusieurs bâtiments permettant de revitaliser le centre-bourg.

Projet de création d'un logement communal – objet de la présente convention



Création d'une halle pour les manifestations et installation de panneaux photovoltaïque sur le toit d'une grange communale



Réhabilitation de l'ancienne poste et création d'un gîte communal



Ouverture d'une épicerie et bar associatif

Convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA

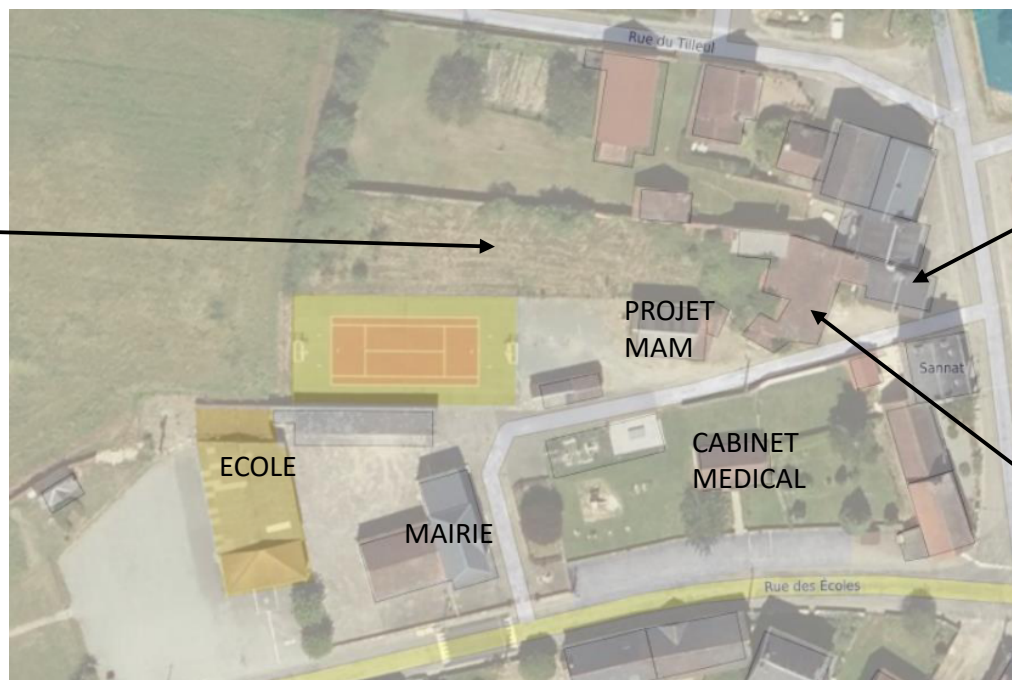


- Enjeux et Programme
- Adéquation aux attendus epf
- Orientations/prescription attendues

La commune de Sannat souhaite acquérir ce nouveau foncier afin de maîtriser ce grand terrain et réhabiliter les dépendances pour améliorer l'environnement proche de la mairie.



Terrain qui permettrait d'agrandir l'école



Projet de création d'un logement communal



Dépendance incluse dans le foncier

Convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA



Outils: négociation amiable du foncier. Au vu de sa localisation, il est primordial que la commune puisse devenir propriétaire de ce foncier. Aucun document d'urbanisme, le droit de préemption urbain n'a donc pas été instauré sur le territoire communal.



Planning

- Avant fin d'année 2025 : signature de l'acte d'acquisition en démembrement de propriété
- Année 2026 : agrandissement de l'école et lancement des travaux de réhabilitation de la maison par la commune usufruitière
- Année 2027-2028 : Fin des travaux de réhabilitation et mise à bail de la maison à une nouvelle famille souhaitant s'installer sur la commune
- Avant le 30/06/2030 : rachat de la nue-propriété par la commune de Sannat

Convention de réalisation n°23-25-037 pour le réinvestissement d'une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Sannat et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Sannat
- Projet : Acquisition d'une bâtisse de centre-bourg pour la création d'un logement locatif communal et l'agrandissement de l'école (ouverture d'une nouvelle classe)
- Montant : 80 000 €
- Garant du rachat : commune de Sannat
- date échéance convention : 30/06/2030

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE RÉALISATION N°23-25-037

POUR LE RÉINVESTISSEMENT D'UNE BÂTISSE VACANTE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SANNAT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sannat**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie – 4 Rue des écoles à SANNAT (23110), représentée par **Monsieur David GRANGE**, 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 12 juin 2025.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Sannat

La commune de Sannat est située à l'Est du département de la Creuse. Elle est localisée à 8km au sud de Chambon-sur-Voueize et 26 km au nord-est d'Aubusson. La commune compte 343 habitants.

Elle est intégrée à la communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale D24.

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

	Sannat	CC Marche et Combraille en Aquitaine	Département de la Creuse
Population (2021)	343	13 128	115 702
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,2 %	-0,8 %	-0,7 %
Taux de Logements locatifs sociaux	2,84 %	3,90 %	7,73 %
Rythme de construction annuel (logement)	1	11	144
Taux de vacance du parc de logements	14,0 %	16,4 %	15,8 %
Nombre de personnes par ménages	2,00	1,96	1,95
Nombre d'emplois au lieu de travail	67	3 647	42 424
Nombre d'entreprises	3	95	754
Nombre de commerces, hébergements, restauration	6	257	2006
Taux de chômage annuel moyen	6,8 %	10,4 %	11,4 %

La communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine,

La communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes de Chénérailles, de la communauté de communes d'Auzances-Bellegarde et de la communauté de communes du Haut Pays Marchois. Elle regroupe aujourd'hui 50 communes, et 13 128 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU		
PLUi	En cours	Marché d'élaboration du PLUi lancé en 2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

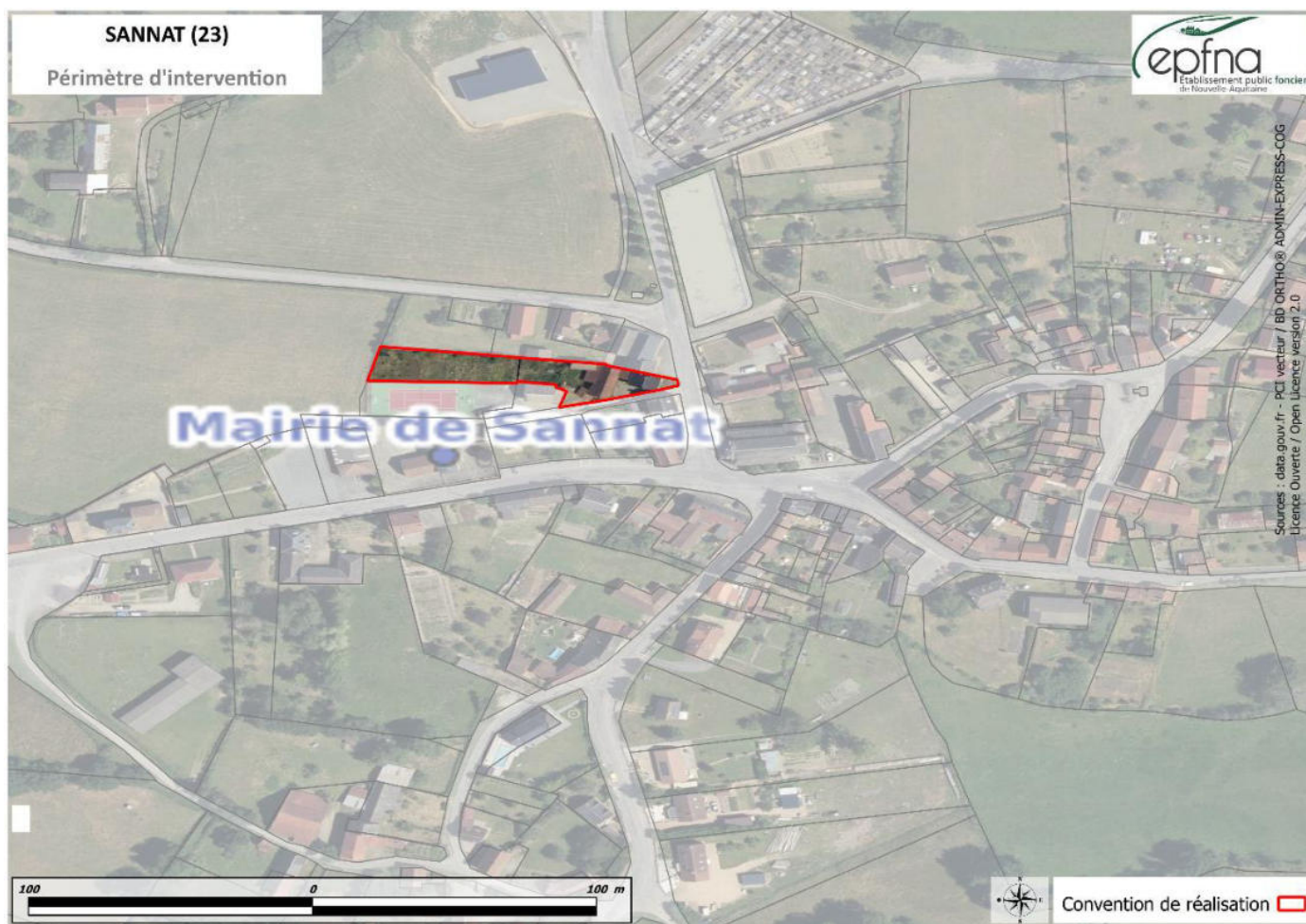
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « RÉINVESTISSEMENT D'UNE BÂTISSE VACANTE RUE DE LA POSTE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
AB n°218	773 m ²	bâti	7 rue de la Poste	RNU	/	libre
AB n°215	791 m ²	jardin	Le bourg	RNU	/	libre

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



2.2. Définition du projet

La commune de Sannat, bien que village rural du département de la Creuse, est une commune dynamique. La municipalité a déjà réhabilité plusieurs bâtiments permettant de revitaliser le centre-bourg. La commune projette de maîtriser un foncier proche de la mairie et de son école primaire pour y créer un logement locatif communal et agrandir son école (création d'une classe).

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

La commune de Sannat souhaite acquérir un nouveau foncier afin de maîtriser un grand terrain jouxtant l'école ainsi que des bâtiments constitués d'une maison à rénover et des dépendances à réhabiliter afin d'améliorer l'environnement proche de la mairie.

2.2.1. Le Programme

La commune a arrêté le programme suivant : l'acquisition d'une bâtisse de centre-bourg pour la création d'un logement locatif communal et l'agrandissement de l'école (ouverture d'une nouvelle classe).

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 elle-même.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Avant fin d'année 2025 : signature de l'acte d'acquisition en démembrement de propriété
- Année 2026 : agrandissement de l'école et lancement des travaux de réhabilitation de la maison par la commune usufruitière
- Année 2027-2028 : Fin des travaux de réhabilitation et mise à bail de la maison à une nouvelle famille souhaitant s'installer sur la commune
- Année 2028 ou 2029 : projet de MAM de la collectivité => dans la grange à proximité du foncier objet de la convention
- Avant le 30/06/2030 : rachat de la nue-propriété par la commune de Sannat

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. 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. Au stade du conventionnement, il n'est pas envisagé d'engager des études via l'EPFNA.

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution. La sécurisation pourra être réalisée par la commune dans le cadre d'un démembrement de propriété.

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 80 000 €.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 30/06/2030.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets et 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 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. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

La commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître 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. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Sannat
représentée par son maire,

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

David GRANGE

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 058

Avenant n°2 de prorogation et échelonnement de paiement à la Convention Opérationnelle n° 24-19-133 entre la Commune d'Agonac, La Communauté D'agglomération Le Grand Périgueux 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 prorogation et échelonnement de paiement à la Convention Opérationnelle n° 24-19-133 entre la Commune d'Agonac, La Communauté D'agglomération Le Grand Périgueux et L'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 850 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE D'AGONAC (24002)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE

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


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 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 prorogation et échelonnement de paiement à la Convention Opérationnelle n° 24-19-133 entre la Commune d'Agonac, La Communauté D'agglomération Le Grand Périgueux et L'EPFNA

Contexte : Convention prenant fin fin 2025 mais impossibilité pour la Commune de racheter le stock de la convention en une fois. Suite à une récente décision du TA de Bordeaux, la Commune doit assumer de lourdes dépenses de reconstruction d'un mur de soutènement effondré courant 2023.

La Commune a pu bénéficier d'aide du Département et de l'Agglomération du Grand Périgueux ainsi que de la DETR de manière exceptionnelle pour l'aide à la reconstruction du mur de soutènement mais le reste à charge de la collectivité s'élève à plus de 450 000 €.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- De proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- D'établir un échelonnement de paiement afin de faciliter le rachat par la Commune des parcelles acquises par l'EPFNA sur deux exercices.

Echelonnement de paiement :

- Stock financier de 93 642 € HT au 8 avril 2025.
- Avant le 01/11/2025 versement de 47 500 €
- Avant le 01/11/2026 signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession des fonciers

Projet : Réhabilitation d'un ancien garage automobile pour la réalisation d'un espace culturel : théâtre, cinéma, salle de projection.

Durée : Prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026

Montant : 850 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE D'AGONAC (24002)

Avenant n°2 de prorogation et échelonnement de paiement _ Agonac



- **Object de l'avenant : prorogation et échelonnement de paiement**
- Convention signée le 16/01/2020.
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 03/11/2021
- Échéance convention : 03/11/2025
- Prolongation de : 1 an, soit jusqu'au **31/12/2026**

- Montant engagement financier convention : 850 000 € (inchangé)

- Périmètre : inchangé

- Signataires : Commune d'Agonac, Communauté d'agglomération du Grand Périgieux et EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Ancien garage automobile et maison d'habitation (et un petit espace de stationnement) // Parcelles 742, 743, 1172, 1628



Avenant n°2 de prorogation et échelonnement de paiement _ Agonac

Justification de l'avenant :

- Suite à une récente décision du TA de Bordeaux, la Commune doit assumer de lourdes dépenses de **reconstruction d'un mur de soutènement effondré** courant 2023.
- La Commune a pu bénéficier d'aide du Département et de l'Agglomération du Grand Périgueux ainsi que de la DETR de manière exceptionnelle pour l'aide à la reconstruction du mur de soutènement mais le **reste à charge de la collectivité s'élève à plus de 450 000 €.**

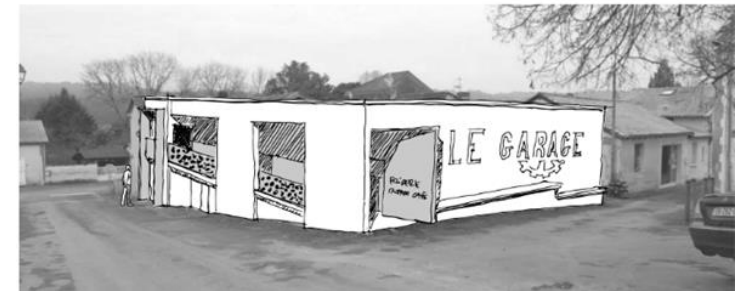
Echelonnement de paiement :

- Stock financier de 93 642 € HT au 8 avril 2025.
- ➔ Avant le 01/11/2025 versement de 47 500 €
- ➔ Avant le 01/11/2026 signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession des fonciers



Rappel du programme ou du projet :

- Réhabilitation de l'ancien garage
- Espace culturel : théâtre, cinéma, salle de projection.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N° 2

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-19-133

ENTRE

LA COMMUNE D'AGONAC,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Agonac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise 4 avenue de la Beauronne – 24460 - AGONAC, représentée par **Madame Christelle DRUILLOLE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

ET

La **Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 255 Rue Martha Desrumaux, représentée par Monsieur Jacques AUZOU, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommé « **la CAGP** »

d'une part,

Et

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

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune d'Agonac, la CAGP et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 16 janvier 2020 une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg (annexe n°1). Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis en 2021 un ancien garage automobile ainsi qu'une maison d'habitation et un petit espace de stationnement le tout cadastré B 1628, B 742, B 1172 et B 742. L'ensemble bâti a vocation à devenir une salle dédiée aux activités et animations culturelles.

Un premier avenant a été signé le 24 juin 2021 afin d'étendre le périmètre de réalisation.

Le projet décrit plus haut est communal et les fonciers avaient vocation à être rétrocédés à la Commune courant 2025, année d'échéance de la convention. Néanmoins, suite à une récente décision du tribunal administratif de Bordeaux, la Commune doit assumer de lourdes dépenses de reconstruction d'un mur de soutènement effondré courant 2023. La Commune a pu bénéficier d'aide du Département et de l'Agglomération du Grand Périgueux ainsi que de la DETR de manière exceptionnelle pour l'aide à la reconstruction mais le reste à charge de la collectivité s'élève à plus de 450 000 €.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- De proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- D'établir un échelonnement de paiement afin de permettre à la Commune de racheter les parcelles citées ci-avant et acquises par l'EPFNA sur deux exercices.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

La convention sera échue au **31 décembre 2026**.

ARTICLE 2 – MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT :

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la CAGP et la Commune d'Agonac, Personne publique garante, arrive à échéance le 3 novembre 2025. Au 5 mai 2025, et dans le cadre de l'opération n°1 (24-19-133001, Agonac - Redynamisation du centre bourg - 3 Rue du Marché/16-18 Avenue de la Beauronne/Le bourg) l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 93 642,60 € HT correspondant au coût d'acquisition des parcelles B 743, B 1172, B 742, B 1628 sises Rue du Marché et avenue de la Beauronne à Agonac ainsi qu'aux divers frais de portage liés.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier situé Rue du Marché et avenue de la Beauronne, par la Personne publique garante, soit la Commune d'Agonac, suivant le principe de l'échelonnement de paiement

L'échelonnement engage la commune à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel du bien et n'entre en propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA a acquis les biens susmentionnés pour un montant de 86 000 € HT.

Des dépenses supplémentaires s'ajoutent au cours du portage, notamment des frais d'assurance et le paiement de la taxe foncière. Au 05 mai 2025, le stock financier porté par l'EPFNA s'élève à 93 642,60 € HT.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Personne publique garante, soit la Commune d'Agonac, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Personne publique garante rachète en plusieurs temps le bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de 95 000 € de la façon suivante :

- Avant le 1^{er} novembre 2025, la Commune d'Agonac verse à l'EPFNA la somme de 47 500 € ;
- Avant le 1^{er} novembre 2026, signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions au profit de la Personne publique garante et paiement du solde.

2- Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant et de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

3- Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes sont déduites.

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

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune d'Agonac ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au

2ème trimestre 2026, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune d'Agonac. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieur au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune d'Agonac a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la Commune d'Agonac.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation de prix de cession, le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession, sera si nécessaire établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente. Un apurement pourra donc être réalisé en dehors de l'acte de cession sur facture en fin de durée de portage.

4- Transfert de propriété et de jouissance

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la Commune d'Agonac. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession correspondant au foncier susvisé en sa forme authentique.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune d'Agonac
représentée par son Maire,

Christelle DRUILLOLE

La Communauté d'Agglomération Le
Grand Périgueux
représentée par son Président

Jacques AUZOU

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-19-133 et avenant n°1

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 059

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg n°24-18-164 entre la Commune de Monpazier et l'EPFNA

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

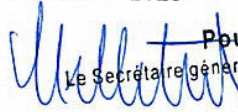
Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière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

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg n°24-18-164 entre la Commune de Monpazier et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE MONPAZIER (24280)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

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


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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg n° 24-18-164 entre la Commune de Monpazier et l'EPFNA

Contexte : Désistement récent d'un investisseur qui devait acquérir le bien sis parcelle AC 2023 pour le réhabiliter et en faire des logements pour travailleurs saisonniers (produit manquant dans cette bastide très touristique). La Commune n'a pas les moyens financiers pour racheter le bien restant en stock (la Commune a fait l'objet d'un audit par la Chambre Régionale des Comptes en décembre 2024).

L'objectif est d'éviter à la Commune d'avoir à racheter le foncier et ainsi de pouvoir remettre en vente le bien en 2025 et 2026, à défaut un rachat par la collectivité sera fait avant le 31/12/2026.

Projet : Opération logements (réhabilitation)

Durée : Prolongation de : 18 mois, soit jusqu'au 31/12/2026

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE MONPAZIER (24280)



Object de l'avenant : Avenant n°1 de prolongation

- Convention signée le 08/01/2019
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : juillet 2020
- Échéance convention : 22/07/2025
- **Prolongation de : 18 mois, soit jusqu'au 31/12/2026**
- Montant engagement financier convention : 171 252,96 € HT
- ➔ Le montant plafond de la convention (500 000 €) et le périmètre restent inchangés.
- Signataires : Commune de Monpazier et EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien :

Restant en stock EPFNA : Maisons d'habitation et commerce en rdc.

Ensemble dégradé.

Habitation 4 rue Saint Joseph : 147 m² ;

habitation rue de l'Ormeau du Pont : 80 m²





Justification de l'avenant :

- Sollicitation écrite du Maire pour obtenir un avenant de prorogation
- Désistement récent d'un investisseur qui devait acquérir le bien sis parcelle AC 2023 pour le réhabiliter et en faire des logements pour travailleurs saisonniers (produit manquant dans cette bastide très touristique).
- **La Commune n'a pas les moyens financiers** pour racheter le bien restant en stock (la Commune a fait l'objet d'un audit par la Chambre Régionale des Comptes en décembre 2024).
- L'objectif est d'éviter à la Commune d'avoir à racheter le foncier.



Rappel du programme ou du projet :

- **Parcelle AC 202** : bien vendu mi-avril 2025 à un privé pour réhabilitation complète et location à l'année
- **Parcelle AC 203** : 2 bâtis distincts avec 2 accès différents
 - ➔ Etude possibilité technique division pour céder la partie vitrine et logement à un vitrailliste. Une partie pourrait donc être cédée fin 2025/début 2026
 - ➔ Commune mobilisée pour la vente de la seconde partie ou de l'ensemble le cas échéant (Le Bon Coin, agences immobilières,...), à défaut un rachat par la collectivité sera fait avant le 31/12/2026



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N° 2 DE PROROGATION À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-18-164 D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE MONPAZIER ET L'EPFNA

ENTRE

La commune de Monpazier, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 24 rue Notre-Dame à Monpazier (24 540), représentée par **Monsieur Fabrice DUPPI**, 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 2025.

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'EPFNA et la Commune de Monpazier ont signé le 8 janvier 2019 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg. Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis un îlot en cœur de bastide. L'acquisition du premier bien a eu en juillet 2020 pour un montant de 110 000 € auquel il faut ajouter les frais de notaires. En octobre 2020, l'EPFNA a également acquis une maison mitoyenne de ce foncier pour un montant de 40 000 € pour agrandir l'assiette foncière du projet.

Le plus petit bâti a été cédé en avril 2025 à un investisseur privé qui doit procéder à la réhabilitation totale de la bâtisse pour louer un futur logement T3 à l'année.

L'autre bâti sis parcelle AC 203 devait faire l'objet d'une cession au profit d'un opérateur privé déjà propriétaire d'un hôtel dans cette bastide très touristique pour un projet de logements pour travailleurs saisonniers. Cet acquéreur, avec qui l'EPFNA et la Commune étaient en relation depuis 2023, s'est désengagé du projet de rachat fin 2024. La Commune n'a néanmoins pas la possibilité de se positionner pour le rachat du bien auprès de l'EPFNA et a relancé activement les recherches d'un nouvel opérateur.

Cet avenant a ainsi pour objectif de proroger la durée de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

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

La convention cadre est échue au 31 décembre 2026.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Monpazier
représentée par son Maire,

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

Fabrice DUPPI

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 060

Convention réalisation n°24-25-035 pour la reconversion d'une friche en centre-bourg entre la Commune de Neuvic-sur-l'Isle 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°24-25-035 pour la reconversion d'une friche en centre-bourg entre la Commune de Neuvic-sur-l'Isle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE NEUVIC (24309)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 16 JUIN 2025



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°24-25-035 pour la reconversion d'une friche en centre-bourg entre la Commune de Neuvic-sur-l'Isle et l'EPFNA

Contexte : Reconversion d'une friche dans l'enveloppe urbaine et requalification du quartier de la gare (services/commerce/habitat) / manque logements T2/T3. Développement intermodalité.

Projet : Réhabilitation de l'ancienne gare en 2 logements + 1 commerce ou 3 logements (type T3). Sanctuarisation de l'espace boisé à l'Est de la parcelle mais aménagement à étudier : jardins partagés pour locataires du logement du bâti de la gare + projet voie douce de la gare au centre-bourg (un morceau est déjà existant).

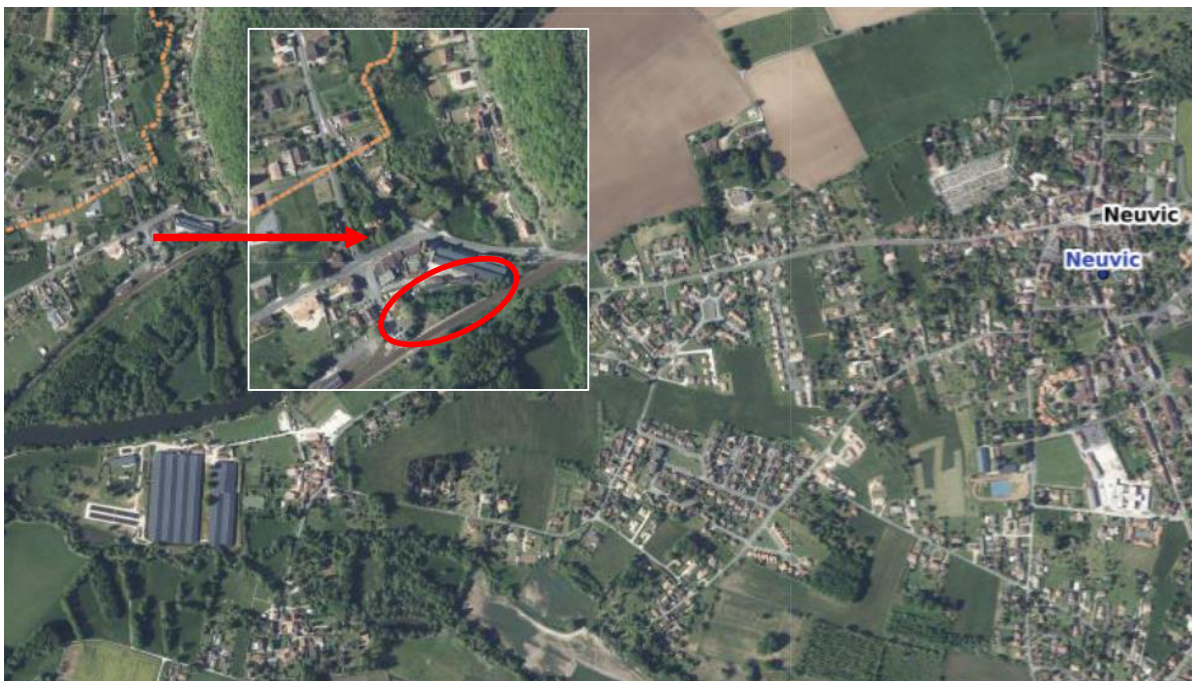
Durée : 31/12/2029

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE NEUVIC (24309)



Situation: Commune de 3600 habitants située à une dizaine de km de Saint-Astier et Mussidan. Elle se situe à 25 min. de Périgueux. La Commune est traversée par l'Isle.



Marché: Commune en zone tendue (commune rurale à habitat dispersé)



MAISON

Prix m2 moyen
1394 €
de 789 € à 1781 €



Identification des biens :

- Ancienne gare détenue par un privé depuis une vingtaine d'année en état de dégradation avancé voire d'abandon (très faible entretien)
- Parcelle BM 500 : 2 550 m². Vaste espace enherbé et boisé sur partie Est. Les façades donnent sur le stationnement de la gare et sur le quai d'embarquement (Ligne Mussidan - Saint Astier)
- Zonage : N / Servitude relative aux voies ferrées (SUP T1)
- Parcelle située en zone de sensibilité archéologique (portée à connaissance)



Enjeux et Programme

- **Enjeu** : Reconversion d'une friche dans l'enveloppe urbaine et requalification du quartier de la gare (services/commerce/habitat) / manque logements T2/T3. Développement intermodalité.
- **Programme** :
 - Réhabilitation de l'ancienne gare en 2 logements + 1 commerce ou 3 logements (type T3).
 - **Sanctuarisation** de l'espace boisé à l'Est de la parcelle **MAIS aménagement à étudier** : jardins partagés pour locataires du logement du bâti de la gare + projet voie douce de la gare au centre-bourg (un morceau est déjà existant).
 - Au vu de l'altération de l'extension (pignon Ouest), démolition pour revenir au volume historique initial



NB : Tout travaux devra faire l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure (la SNCF) pour la réouverture des fenêtres par exemple au RDC côté quai. Information à faire avant dépôt des autorisations.



Outils

- La DUP devra peut-être être mise en œuvre afin de maîtriser le foncier → Prise de contact réalisée auprès de la DDT car zonage N de la parcelle.
 - DDT a confirmé que le projet peut s'envisager via une DUP valant mise en compatibilité du PLU



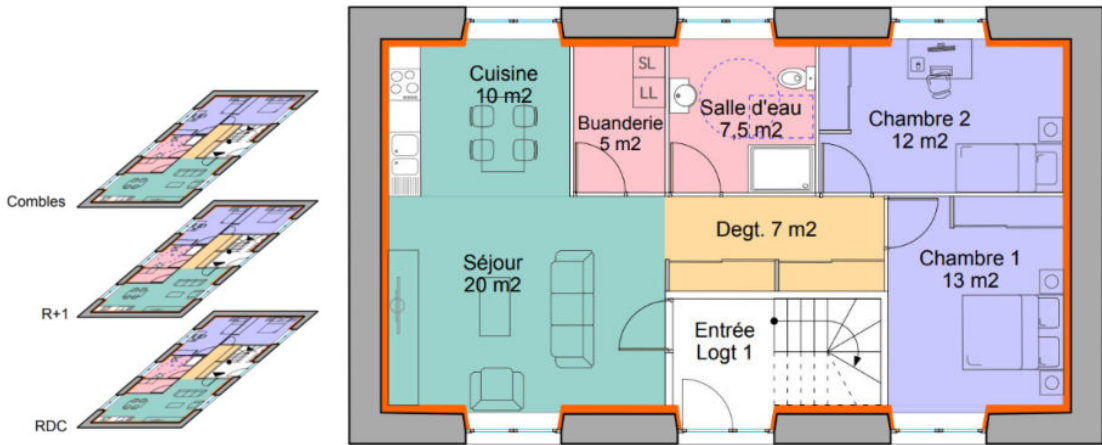
Planning

- **2025** : Négociations amiables
- **2026** : Lancement DUP si échec des négociations amiables
- **2028-2029** : Cession usufruit ou pleine-propriété à la Commune pour réalisation des travaux



- Zone tampon à créer (enlever des places de stationnement)
- Voie douce qui rejoint le bourg et la piste cyclable déjà existante
- Jardins pour les locataires du bâti de la gare

Faisabilité ATD :



Propriété de la Commune. Actuellement en cours de réhabilitation par une association



- Nom des signataires : Commune de Neuvic-sur-l'Isle et EPFNA
- Projet : Logements communaux
- Montant : 400 000 €
- Garant du rachat : Commune de Neuvic-sur-l'Isle

- date échéance convention : 31/12/2029



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

COMMUNE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE



CONVENTION REALISATION N° 24-25-052

POUR LA RECONVERSION D'UNE ANCIENNE GARE

ENTRE

LA COMMUNE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **commune de Neuvic-sur-l'Isle**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 8 avenue Général de Gaulle – NEUVIC-SUR-L'ISLE (24 190) représentée par **Madame Paul DOYOTTE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du 2025 ;

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 du 2025 ;

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

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Neuvic-sur-l'Isle :

La commune de Neuvic-sur-l'Isle est une commune rurale d'environ 3 660 habitants. Elle est intégrée à la communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord.

Elle est située à 7 kilomètres de Saint-Astier, à 11 kilomètres de Mussidan et à 25 minutes de Périgueux. La Communes est traversée par l'autoroute A89. La halte de Neuvic-sur-l'Isle est desservie par la ligne de TER Bordeaux-Limoges et Bordeaux – Périgueux ainsi que par la navette Mussidan-Niversac.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune, l'EPCI et le Département :

INDICATEURS	EPCI		DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
	COMMUNE Neuvic	CC Isle Vern Salembre en Périgord		
Population (habitants)	3 611	18 837	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	0,22 %	-0,06 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	9,82 %	7,11 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	4	29	1 059	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	365 m ²	382 m ²	41 548 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	8,87 %	9,65 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 310	5 079	147 283	INSEE

Nombre d'entreprises	15	130	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	15,61 %	13,13 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,43	2,23	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	55	286	10 247	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approbation le 25 février 2023	Dernière procédure approuvée le 29/06/2023
SCOT du Pays de l'Isle en Périgord	Approbation en novembre 2023	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les 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 Agonac 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 pourra être 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

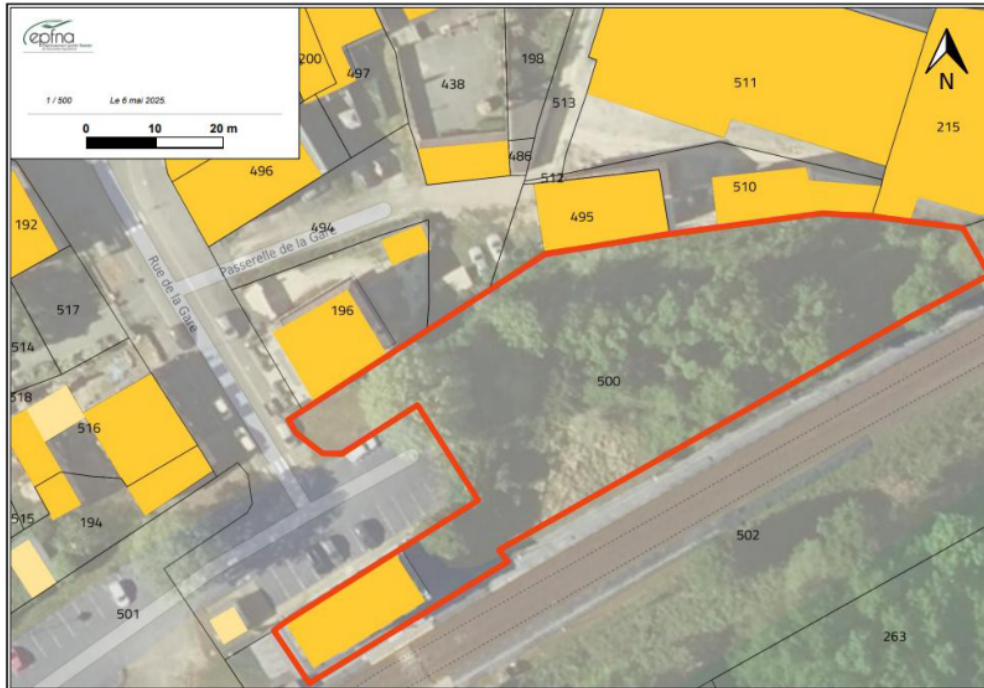
2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BM 500	2550 m ²	Ancienne gare	5 place de la gare	N	Vacant

Le foncier objet de la présente convention est constitué d'une ancienne gare détenue par un privé depuis un vingtaine d'années en état de dégradation avancé et d'une vaste partie enherbée et boisée (partie Est). Bien que la parcelle est en zone N, elle est située au sein de l'enveloppe urbaine de la Commune dans le secteur de l'actuelle halte ferroviaire dont la fréquentation est en hausse. Une sanctuarisation de l'espace boisé à l'Est de la parcelle pourra être prévue mais l'aménagement reste à étudier (voie douce halte ferroviaire – centre-bourg et jardins partagés pour futurs locataires).

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



2.2. Définition du projet

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

Réhabilitation d'un bâti vacant pour installation de logements et l'opportunité d'installer un commerce en rdc pourra être étudié.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme prévisionnel suivant :

Réhabilitation du bâti de l'ancienne gare : 3 logements T3 ou 2 logements T3 et un commerce en rez-de-chaussée en fonction des besoins de la Commune.

NB : Tout travaux devra faire l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure (la SNCF) pour la réouverture des fenêtres par exemple au RDC côté quai. Information à faire avant dépôt des autorisations.

Intentions de projet et programme *prévisionnel* :

Nombre de logements communaux	3 (ou 2)
Typologies des logements	T3
Nombre de commerces	0 (ou 1)

Enjeux de la Commune :

- Le bâtiment objet de la présente convention est considérée comme une friche. Il s'agit d'un important bâtiment vacant depuis une vingtaine d'année, à l'aspect fortement dégradé et situé dans un secteur de la Commune qui a vocation à être dynamisé.
- Une demande importante et constante de logements de petite taille et de taille intermédiaire à laquelle la Commune ne peut pas répondre

- Une nécessité de développer et favoriser les mobilités douces et d'intermodalité (voie douce déjà existante mais à prolonger jusqu'à la halte ferroviaire). La halte ferroviaire de Neuvic-sur-l'Isle augmente chaque année et a augmenté de près de 60% entre 2019 et 2023.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet il est prévu, que l'EPFNA et la commune acquièrent le foncier en pleine-propriété en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026 : Acquisition (sous réserve des négociations amiables) ;
- 2028-2029 : Cession à la Commune pour réalisation des travaux de réhabilitation

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du conseil municipal ou conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA. L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Ce paragraphe est sans objet à jour.

Cependant la collectivité pourra demander à l'EPFNA, en cours de portage, la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 400 000 €. L'EPFNA réalisera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le 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 procèdera à leur cession.

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Neuvic-sur-
l'Isle
représentée par son maire,

Paulette DOYOTTE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/0.... en date du /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- 061

Avenant n°1 d'augmentation financière à la convention opérationnelle n°24-19-159 d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la communauté de communes Sarlat Perigord Noir, la commune de Sarlat et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'augmentation financière à la convention opérationnelle n°24-19-159 d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la communauté de communes Sarlat Perigord Noir, la commune de Sarlat et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 13/09/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CC SABLAT-PÉRIGORD NOIR
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

16 JUIN 2025

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'augmentation financière à la convention opérationnelle n°24-19-159 d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la communauté de communes Sarlat Périgord Noir, la commune de Sarlat et l'EPFNA

Contexte : Ancienne friche industrielle de fabrication de tabac dont le portage par l'EPFNA est de 5 ans avec une fin de convention en septembre 2026. Avec les différents travaux réalisés, les impôts et les différents abonnements (eau, électricité, gaz), le montant de la convention est trop faible.

Projet : requalification de cette friche avec implantation du siège de la CDC et cessions à la découpe à divers entreprises afin de refaire vivre ce site en déshérence et remettre de l'activité sur le territoire Sarladais.

Durée : 13/09/2026

Montant : 4 400 000 €

Garantie de rachat : CC SARLAT-PÉRIGORD NOIR

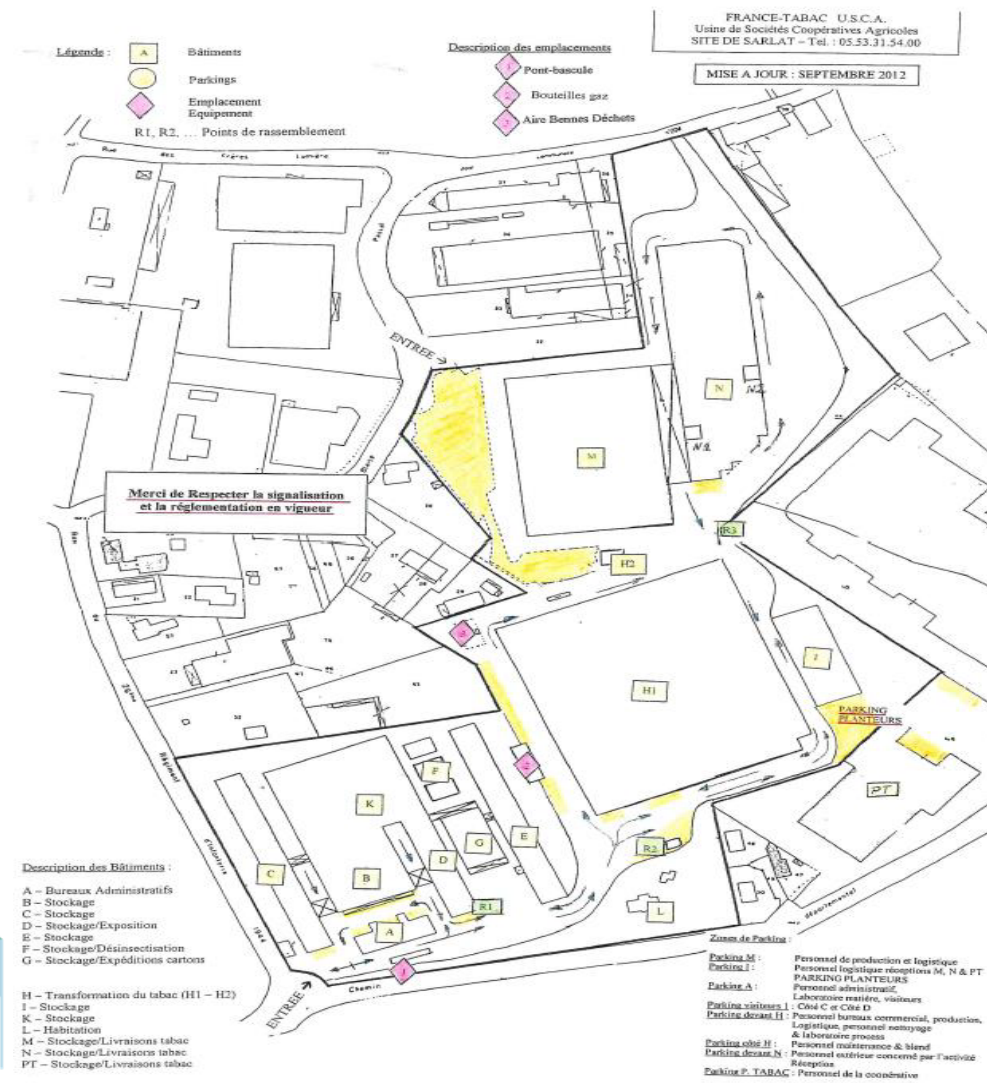
Avenant n°1 d'augmentation du montant plafond de la convention _ ville Sarlat la Canéda - reconversion d'une friche industrielle



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 d'augmentation du montant plafond
- Convention signée le 21/07/2020.....
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 13/09/2021
- Échéance convention : 13/09/2026
- Montant engagement financier convention : 4 000 000 €
- Augmentation de : 400 000 €
- Signataires : Commune de SARLAT LA CANEDA/ CC SARLAT PERIGORD NOIR / EPFNA
- Garantie financière : CC SARLAT PERIGORD NOIR



Identification du bien:



Avenant n°1 d'augmentation du plafond de la convention de requalification d'une friche industrielle ville de Sarlat la Canéda

Justification de l'avenant :

A ce jour, le montant plafond est quasiment atteint et il reste plus d'un an de portage et il y a encore des factures à payer, notamment pour les abonnements des fluides, assurances, impôts fonciers et aussi faire face aux divers aléas.



Rappel du programme ou du projet :

La collectivité a sollicité l'EPFNA afin d'acquérir le site de l'ancienne manufacture de tabac de Sarlat, comportant 15 bâtiments, afin de requalifier ce site.

La CDC va y implanter son siège.

Pour le reste du site, la collectivité souhaite que des entreprises s'installent dans les bâtiments restants afin de requalifier le site et refaire vivre le site.

Plusieurs cessions de bâtiments au bénéfice d'entreprises ont déjà été réalisées.

Libellé	CHARGES			
	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Générales et Stratégiques	0,00	0,00	0,00	0,00
01-Etudes Générales et Stratégiques	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Préalables	2 560,00	2 560,00	2 560,00	260,00
Coût d'Acquisition	3 201 534,00	3 201 534,00	3 201 534,00	0,00
Frais de Notaire	25 411,30	25 411,30	25 411,30	0,00
Frais d'Agence	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'Eviction	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires d'Avocat	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Frais sur Acquisition	591,67	591,67	591,67	0,00
02-Maîtrise Foncière	3 230 096,97	3 230 096,97	3 230 096,97	260,00
Travaux Dépollution	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux Désamiantage et Démolition	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux Sécurisation et Entretien	56 353,64	56 353,64	56 353,64	0,00
Honoraires sur Travaux	2 817,68	0,00	0,00	0,00
Archéologie Préventive	0,00	0,00	0,00	0,00
Aléas	5 635,36	0,00	0,00	0,00
03-Travaux et Honoraires	64 806,68	56 353,64	56 353,64	0,00
Impôts	500 000,00	443 224,00	443 224,00	0,00
Assurances	50 000,00	39 549,56	39 549,56	0,00
Frais Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Frais de Portage	250 000,00	208 018,15	203 266,41	1 648,26
04-Frais de Gestion	800 000,00	690 791,71	686 039,97	1 648,26
Actualisation du Foncier	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation du Stock	0,00	0,00	0,00	0,00
05-Actualisation du Stock	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépenses à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
80-Dépenses à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	4 094 903,65	3 977 242,32	3 972 490,58	1 908,26

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**Avenant n°1 à la convention réalisation N°24-19-159
pour l'augmentation du plafond financier de la convention
entre la Communauté de Communes Sarlat Perigord Noir, la commune de Sarlat la
Canéda et l'EPFNA**

ENTRE

La **Communauté de Communes Sarlat Perigord Noir**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé Place Marc Busson – 24200 SARLAT LA CANEDA, représentée par son Président **Monsieur Jean Jacques DE**

PERETTI, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommé « **l'EPCI** » ;

La **Commune de Sarlat la Canéda**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1 Place de la Liberté, 24200 SARLAT LA CANEDA, représentée par M. Patrick ALDRIN, adjoint, autorisé à l'effet des présentes par délibération n° du Conseil Municipal en date du ,

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

ET

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

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

PRÉAMBULE

Cet avenant a objet pour d'augmenter le plafond des dépenses de la convention réalisation n°24-19-159 signée le 21 juillet 2020 qui été fixé à 4 000 000 €.

A ce jour, au vu des différentes dépenses nécessaires pour le portage foncier, la cessation d'activité du bâtiment H et les nombreux travaux nécessaires, le montant financier engagé sur cette convention est atteint.

Afin d'effectuer la dernière année de portage et payer notamment les impôts foncier, l'assurance et les abonnements eau, électricité, gaz ainsi que pour faire face à divers aléas et dépenses non prévues, il convient d'augmenter le plafond financier de cette convention de 400 000 €.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — Modification du plafond de dépenses

Cet article vient modifier et remplacer l'article 3 de la convention initiale

1.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 4 400 000 € ;

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Sarlat la Canéda,
Représentée par un adjoint au maire,

La Communauté de communes Sarlat
Périgord Noir
Représentée par son Président,

,

Patrick ALDRIN

Jean Jacques DE PERETTI

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

Sylvain BRILLET

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