



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2025-310**

**PUBLIÉ LE 11 DÉCEMBRE 2025**

# Sommaire

## **DREAL Nouvelle Aquitaine / SAHC**

R75-2025-12-10-00001 - Arrêté autorisant la transformation de la société coopérative d'HLM le Toit Charentais en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM (2 pages)

Page 3

## **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /**

R75-2025-11-28-00009 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 28 novembre 2025 délibérations B-2025-150 à B-2025-170 (270 pages)

Page 6

## **RECTORAT / Affaires juridiques**

R75-2025-12-01-00009 - Arrêté du recteur de l'académie de Poitiers portant composition de la commission de recours des refus d'autorisation d'instruction dans la famille (1 page)

Page 277

DREAL Nouvelle Aquitaine

R75-2025-12-10-00001

Arrêté autorisant la transformation de la société  
coopérative d'HLM le Toit Charentais en société  
coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Nouvelle - Aquitaine**

### **Arrêté**

**autorisant la transformation de la société coopérative de production d'HLM le Toit  
Charentais en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM**

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité sud-ouest,  
Préfet de la Gironde  
Officier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

**Vu** la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire et notamment son article 42 ;

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L.422-3-2 et R.422-9 ;

**Vu** le décret n°2020-236 du 11 mars 2020 et notamment son article 1 ;

**Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**Vu** le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Étienne GUYOT en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde (hors classe) ;

**Vu** le procès-verbal de l'assemblée générale mixte en date du 6 juin 2025 autorisant la transformation de la SCP HLM le Toit Charentais,

### **ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>**: La transformation de la société coopérative de production d'HLM le Toit Charentais (N° Siren 541 820 239), dont le siège social est situé à Angoulême (16), en société coopérative d'intérêt collectif d'HLM, est autorisée ;

2, esplanade Charles-de-Gaulle  
CS 41397 – 33077 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 90 60 60  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

**Article 2 :** La décision prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs.

**Article 3 :** Le Secrétaire général pour les affaires régionales est chargé en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs régional.

Fait à Bordeaux, le 10 DEC. 2025

Le Préfet de région,



Etienne GUYOT

### **Délais et voies de recours**

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative :

. un recours gracieux, adressé à :

M. le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine  
4 b esplanade Charles de Gaulle  
33000 BORDEAUX Cedex ;

. un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

. un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif de Bordeaux – 9 rue Tastet – 33000 BORDEAUX.  
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens accessible par le site internet "[www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)".

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-11-28-00009

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du vendredi 28 novembre 2025 délibérations  
B-2025-150 à B-2025-170

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 150

### Avenant n°1 de prolongation de la durée de la convention n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés dans le centre bourg entre la Commune de Donzenac 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prolongation de la durée de la convention n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés dans le centre bourg entre la Commune de Donzenac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 05/01/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE DONZENAC (19072)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les filiales régionales

Sylvain PELLETTIER

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

### Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prolongation de la durée de la convention n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés dans le centre bourg entre la Commune de Donzenac et l'EPFNA

**Contexte** : Résorption et réhabilitation d'un îlot très dégradé dans le cœur de ville médiéval.

**Projet** : Suite à la nécessité de démolir en urgence une partie du foncier en raison de sa dangerosité la recherche d'opérateur a été retardée. La démolition s'étant achevée en octobre 2025 avec une mise en valeur du site, le foncier va pouvoir être proposé à des bailleurs pour une cession en 2026.

**Date de fin de la convention** : prolongation de 1 an, soit jusqu'au 05/01/2026

**Montant de la convention** : 200 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : VILLE DE DONZENAC (19072)

# Avenant n°1 de prolongation à la convention N°19-19-074 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés dans le centre bourg entre le Commune de Donzenac et l'EPFNA



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de prolongation de la durée
- Convention signée le 19 juin 2019
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 19 novembre 2019
  
- Échéance convention : 31 janvier 2026 **prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026**
  
- Montant engagement financier convention : 200 000 € inchangé
- Signataires : Commune de Donzenac et EPFNA
- Garantie financière : Commune



## État d'avancement /justification de l'avenant :

Suite à la nécessité de démolir en urgence une partie du foncier en raison de sa dangerosité la recherche d'opérateur a été retardée. La démolition s'étant achevée en octobre 2025 avec une mise en valeur du site, le foncier va pouvoir être proposé à des bailleurs pour une cession en 2026.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



COMMUNE DE DONZENAC



### AVENANT N°1

**DE PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION N°19-19-156 D'ACTION FONCIERE  
POUR LA RESORPTION DE BATIS VACANT ET DEGRADEES EN CENTRE BOURG  
ENTRE LA COMMUNE DE DONZENAC, ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU  
BASSIN DE BRIVE ET L'EPFNA**

entre

**La Commune de Donzenac**, dont le siège est situé Place Jacques Chirac, 19170 Donzenac, représentée par son maire, **Monsieur Yves LAPORTE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

**d'une part,**

**La Communauté d'agglomération du Bassin de Brive**, dont le siège est situé 9 avenue Léo Lagrange 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE, représentée par son président, **Monsieur Frédéric SOULIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

**d'une part,**

et

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 9 octobre 2024,

ci-après dénommé « EPFNA » ;

**d'autre part**

Page 1 sur 2

## PRÉAMBULE

Le 5 décembre 2019, l'EPFNA, la CAB et la Commune de Donzenac ont signé une convention pour la revitalisation d'un îlot dans le centre-historique. Dans ce cadre l'EPFNA est propriétaire l'ensemble des fonciers depuis 2021.

Une étude de préfaisabilité a permis de convaincre les services de l'UDAF d'autoriser la démolition des parties les plus dégradés de l'îlot qui devenaient dangereuses et rendaient impossible sa cession à un opérateur.

Cette démolition s'étant achevée en octobre 2025, la recherche d'opérateurs n'a pas avancé d'où la nécessité de prolonger d'un an le portage pour permettre la cession du foncier à un bailleur pour la création de quatre logements.

### **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 — Modification de la durée de la convention**

***Cet article vient modifier et remplacer l'article 4 de la convention initiale***

Cette convention sera échue au 31 décembre 2026.

La revente du foncier devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune  
de Donzenac  
représentée par  
son Maire  
**Yves LAPORTE**

La Communauté  
d'agglomération  
du Bassin de  
Brive représenté  
par son Président  
**Frédéric Soulier**

L'établissement public  
foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son  
directeur général  
**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-151

---

### Avenant n°3 de prolongation de la durée de la convention n°19-22-053 d'action foncière entre la Commune de Chamboulive 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

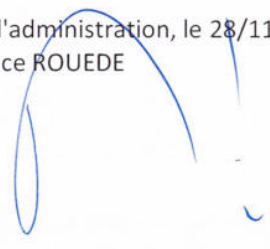
- APPROUVE l'avenant n°3 de prolongation de la durée de la convention n°19-22-053 d'action foncière entre la Commune de Chamboulive et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE CHAMBOULIVE (19037)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

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

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE



191919 2025/11/28

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex

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 vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Avenant n°3 de prolongation de la durée de la convention n°19-22-053 d'action foncière entre la Commune de Chamboulive et l'EPFNA

**Contexte** : Reconversion d'une ferme vacante en tiers lieu culturel

**Projet** : Avenant n°3 de prolongation de la durée pour la création d'un tiers culturel

**Transfert de l'ancienne convention** :

**Date de fin de la convention** : prolongation jusqu'au 31/12/2026

**Montant de la convention** : 150 000 €

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE CHAMBOULIVE (19037)

# Avenant n°3 de prolongation de la durée de la convention N°19-19-074 d'action foncière entre le Commune de Chamboulive et l'EPFNA



- **Object de l'avenant** : Avenant n°3 de prolongation de la durée
- Convention signée le 24 janvier 2022
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 2 décembre 2022
- Échéance convention : 31 décembre 2025
- Montant engagement financier convention : 150 000 €
- Modification de la durée : prolongation jusqu'au 31 décembre 2026
- Signataires : Commune de Chamboulive et EPFNA
- Garantie financière : Commune



## État d'avancement /justification de l'avenant :

L'association La Baze, occupante des lieux, a déjà rassemblé 65 000 € pour le rachat du foncier (sur un montant de 112 000 €) mais la coopérative associative de l'ARBAN doit terminer les études de faisabilité économique pour pouvoir présenter le projet de financement à son conseil d'administration en février prochain et compléter les fonds manquants pour le rachat.

La Commune nous demande de prolonger le portage d'un an pour permettre la sortie de l'opération avec la revente du bien aux occupants sans activer la garantie de rachat.

Pour information ce projet est soutenu par le programme Village d'avenir et c'est le seul sujet porté par une association qui est soutenu par Monsieur le Préfet dans le Département.





**AVENANT N3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°19-22-053**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'UN TIERS-LIEU CULTUREL**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CHAMBOULIVE (19),**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**entre**

**La commune de Chamboulive**, dont le siège est situé 7 rue de la Mairie, 19450 CHAMBOULIVE, représentée par son maire, **Madame Betty DESSINE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 9 octobre 2024, ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**

COMMUNE DE CHAMBOULIVE (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



□ Périmètre de réalisation (5726 m<sup>2</sup>)

## PRÉAMBULE

Le 22 janvier 2022, l'EPFNA et la Commune de Chamboulive ont signé une convention pour la réalisation d'un tiers-lieu culturel. L'intervention de l'EPFNA porte sur une ancienne ferme au bord de la route reliant Chamboulive à Tulle, acquise en décembre 2022.

L'association La Baze, occupante des lieux, a déjà rassemblé une partie importante de la somme pour le rachat du foncier mais leur future partenaire dans ce projet a besoin de terminer les études de faisabilité économique pour pouvoir présenter le projet de financement à son conseil d'administration en février prochain et compléter les fonds manquants pour le rachat.

Le prolongement du portage d'un an pourra permettre la sortie de l'opération avec la revente du bien aux occupants sans activer la garantie de rachat. Ce projet est soutenu par le programme Village d'avenir.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1 — Modification de la durée de la convention**

***Cet article vient modifier et remplacer l'article 4 de la convention initiale***

Cette convention sera échue au 31 décembre 2026.

La revente du foncier devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

Toutefois le processus de cession devra être lancée avec le groupement d'associations avant le 30 juin 2026 pour sécuriser la cession, sans quoi la garantie de rachat de la collectivité sera engagée.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune  
de Chamboulive  
représentée par son  
Maire

**Betty DESSINE**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n°

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 152

### Avenant n°2 de modification du périmètre de la convention n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de modification du périmètre de la convention n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne 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 BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19019)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de la région,  
Bordeaux, le **3<sup>e</sup> DEC. 2025**

  
Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Avenant n°2 de modification du périmètre de la convention n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA

**Contexte** : Reconversion d'une ancienne cimenterie et d'un corps de ferme dégradé

**Projet** : ajout de la parcelle AK 314 au périmètre de réalisation pour désenclaver les fonciers portés par l'EPFNA et permettre la réalisation du projet.

**Date de fin de la convention** : 31/12/2026

**Montant de la convention** : 500 000 €

**Modification du périmètre d'intervention** : Ajout de la parcelle AK 314 au périmètre de réalisation de la convention qui pour le reste demeure inchangé.

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19019)

# Avenant n°2 de modification du périmètre de la convention N°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre le Commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA



## Object de l'avenant : Avenant n°2 de modification du périmètre

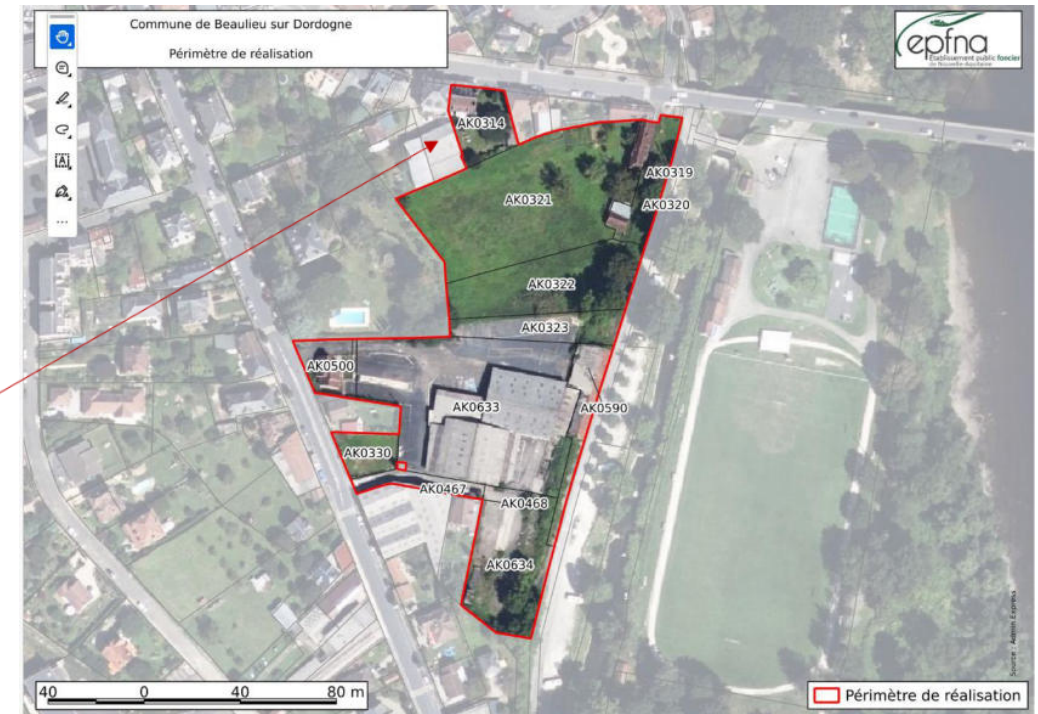
- Convention signée le 19 juin 2019
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 23 décembre 2019
- Échéance convention : 31 décembre 2026
  
- Montant engagement financier convention : 500 000 €
- **Périmètre : ajout de la parcelle AK 314 au périmètre de réalisation**
  
- Signataires : Commune de Beaulieu sur Dordogne et EPFNA
- Garantie financière : Commune



## État d'avancement / justification de l'avenant :

Acquisition en cours de la parcelle AK 314 pour désenclaver les fonciers portés par l'EPFNA et permettre la réalisation du projet.

Cette parcelle actuellement en périmètre d'étude peut être acquise sous réserve de la régularisation avec le passage d'un avenant





**AVENANT N°2**  
**DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION N°19-19-074 D'ACTION FONCIERE**  
**POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**  
**ENTRE LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE ET L'EPFNA**

entre

**La Commune de Beaulieu-sur-Dordogne**, dont le siège est situé Place Albert, 19120 Beaulieu-sur-Dordogne, représentée par son maire, **Monsieur Dominique CAYRE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**d'une part,**

et

**L'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 9 octobre 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Le 19 juin 2019, l'EPFNA et la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne ont signé une convention pour la revitalisation d'un îlot important au sud du centre-historique. Dans ce cadre l'EPFNA est propriétaire d'une bâtisse ancienne en bord de Dordogne très dégradée depuis le 23 décembre 2019. La Commune est de son côté propriétaire d'un ancien magasin « Point P » qui occupe la majeure partie du site.

Une étude de programmation du site est en cours pour proposer à la Commune plusieurs scénarios d'aménagement du site, à la fois phaser et chiffrée. L'enjeu est notamment de définir le type d'activité à implanter et leur positionnement sur le site

Dans l'attente de cette programmation la cession du site à un opérateur privé n'est pas encore envisageable.

L'étude a aussi illustré la nécessité d'acquérir une parcelle au nord du site pour relier ce dernier au cœur historique. L'acquisition a eu lieu en novembre 2025 mais un avenant est nécessaire pour intégrer cette nouvelle parcelle au périmètre de réalisation.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 — Modification du périmètre d'intervention

*Cet article vient modifier et remplacer l'article 2.3 de la convention initiale*

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



Ajout de la parcelle AK 314 au périmètre de réalisation de la convention qui pour le reste demeure inchangé.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune  
De Beaulieu-sur-  
Dordogne  
représentée par son  
Maire  
**Dominique CAYRE**

L'établissement public  
foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son  
directeur général  
**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-153

### Avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-19-073 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Mensignac, 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-19-073 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Mensignac, le Grand Périgueux et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE MENSIGNAC (24266)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

  
Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-19-073 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Mensignac, le Grand Périgueux et l'EPFNA**

**Contexte** : Le retard dans les travaux de rénovation du groupe scolaire, entraîne un retard de perception de différentes recettes liées au chantier de rénovation (Département, FCTVA, Fonds Vert,...)

**Projet** : demande de prorogation de la convention réhabilitation d'un ancien café restaurant vacant en coeur de bourg et restructuration du centre-bourg lié au retard des travaux

**Date de fin de la convention** : prolongation de 17 mois soit jusqu'au 31/12/2027

**Montant de la convention** : 700 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE MENSIGNAC (24266)

# Avenant n°1 de prolongation à la convention de Mensignac



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

- Convention signée le 02/09/2019
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 27/07/2021
- Échéance convention : 27/07/2026 →  
**Prolongation de : 17 mois soit jusqu'au 31/12/2027**

- Montant de convention : 700 000 € inchangé
- Montant engagement financier convention : 259 222,08 € HT au 02/10/2025
- Signataires : Commune de Mensignac / CA Le Grand Périgueux / EPFNA
- Garantie financière : Commune de Mensignac



## Justification de l'avenant :

**4 acquisitions réalisées entre 2021 et 2024 :** Demande de la Commune pour décaler le rachat d'un bien d'une année (2027 au lieu de 2026).

Les 3 autres biens seront rachetés avant juillet 2026.

Motif : retard dans les travaux de rénovation du groupe scolaire qui entraîne un retard de perception de différentes recettes liées au chantier de rénovation (Département, FCTVA, Fonds Vert,...).



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



### AVENANT N° 1

### À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-19-073

### ENTRE

LA COMMUNE DE MENSIGNAC,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

**La commune de Mensignac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise Le Bourg, – 24 350 - MENSIGNAC, représentée par **Madame Véronique CHABREYROU**, 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 renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2025-..... en date du ..... 2025

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

*Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 24-19-073 entre l'EPFNA, la Commune de Mensignac et la CAGP*

*Page 1 sur 3*

## PRÉAMBULE

La Commune de Mensignac, la CAGP et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 2 septembre 2019 une convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n°1).

Dans le cadre de la première opération, trois bâtis formant un îlot ont été acquis entre 2021 et 2024.

En 2025, l'usufruit de l'ancien café restaurant vacant acheté en 2021 a été cédé à la Commune afin qu'elle réalise les travaux de rénovation (opération n°2). L'activité reprendra en début d'année 2026.

Tous les fonciers ont vocation à être rétrocédés à la Commune. La fin de convention initiale est fixée à 2026. Néanmoins, à la suite d'un retard dans l'opération de rénovation du groupe scolaire, la Commune doit assumer un décalage de dépenses et recettes à percevoir. Si les trois bâtis acquis entre 2021 et 2024 de l'opération n°1 seront rachetés par la Commune en 2026 le rachat de la nue-propriété du café restaurant a vocation à être décalé à 2027.

Le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31/12/2027 ;

**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 2027**

Fait à POITIERS, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Mensignac  
représentée par son Maire,

**Véronique CHABREYROU**

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°24-19-073

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-154

### Convention de réalisation n°24-25-086 pour le développement économique entre le SIDES 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-25-086 pour le développement économique entre le SIDES et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par le SIDES (Syndicat Intercommunautaire De Développement Economique du Sarladais) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

### Convention de réalisation n°24-25-086 pour le développement économique entre le SIDES et l'EPFNA

**Contexte** : Convention soumise au bureau du 2 octobre qui doit être représentée pour mise à jour des signataires. Offre de foncier économique actuellement inadaptée au vu de la demande d'implantation économique. Dans le territoire, spécialisation des activités industrielles dans l'agro-alimentaire, l'industrie médicale dans le Pays du Périgord Noir.

**Projet** : Acquisition d'un bâti vacant pour permettre le développement de la ZAE de Vialard tel que prévu au futur PLUi Développement de la ZAE de Vialard.

La motivation de la convention fait suite à une offre foncière restreinte sur les CC du Sarladais et du Pays de Fénélon et non adaptée au développement des différentes filières (industrie, artisanat, commerce de gros). Il y a nécessité de soutenir la création d'entreprises et l'accueil de TPE du secteur industriel en aménageant des sites adaptés (village d'artisans, pépinières d'entreprises...)

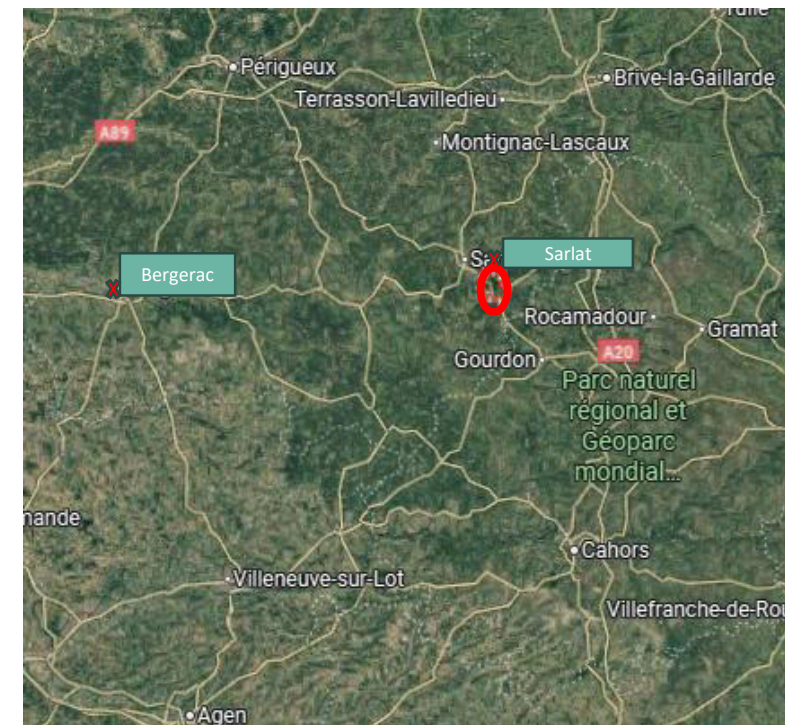
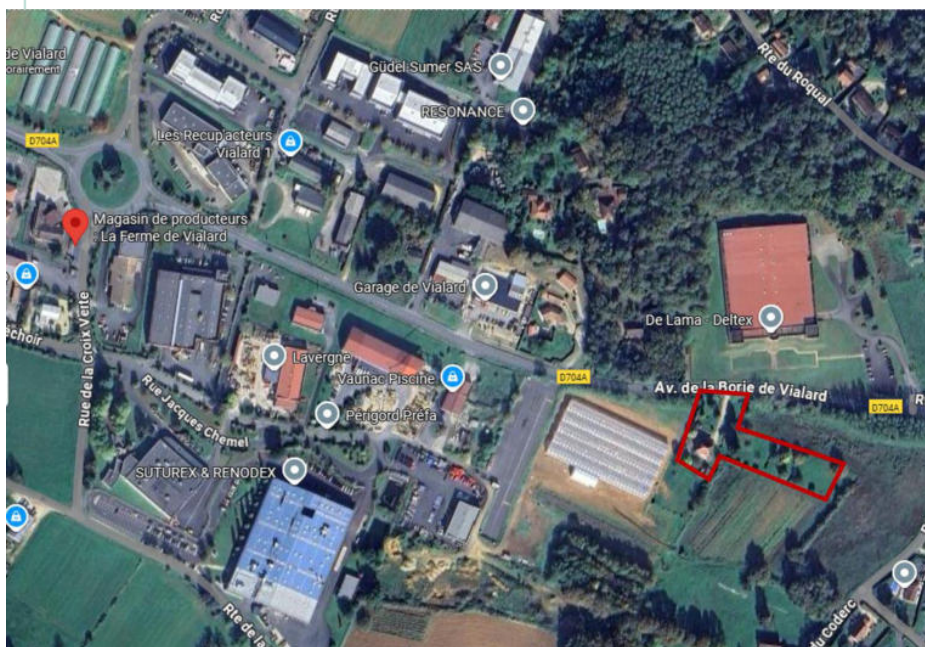
**Date de fin de la convention** : 31/12/2028

**Montant de la convention** : 350 000 €

**Garantie de rachat** : SIDES (Syndicat Intercommunautaire De Développement Economique du Sarladais)



**Situation: Commune de Carsac-Aillac** située au cœur du Périgord Noir à 7km de Sarlat. Le Pays du Périgord Noir regroupe 3 500 entreprises. La CC Sarlat Périgord Noir et la CC du Pays de Fénélon regroupent 38% des établissements et 40% des postes.



## Marché:

- Prix moyen : 2 300€ / m<sup>2</sup>
- Zone C
- Commune rurale à habitat dispersé



## Identification des biens :

- Parcelle AE 4 – bâtie. Surface parcelle : 6 691 m<sup>2</sup>
- Maison d'habitation servant de gîte saisonnier
- Actuellement zone N au PLU
- **Nouveau PLUI opposable T4 2025/T1 2026 1AU**



## Enjeux :

- Offre actuellement inadaptée au vu de la demande d'implantation économique (nombreuses sollicitations d'implantation → 23 demandes soit 50 000 m<sup>2</sup> pour la CC Pays de Fénélon).
- Spécialisation des activités industrielles dans l'agro-alimentaire, l'industrie médicale dans le Pays du Périgord Noir.
- Nécessité de diversifier l'économie (orientée principalement vers le tourisme)
- Une offre foncière restreinte sur les deux EPCI et non adaptée au développement des différentes filières (industrie, artisanat, commerce de gros).
- Soutenir la création d'entreprises et l'accueil de TPE du secteur industriel en aménageant des sites adaptés (village d'artisans, pépinières d'entreprises...)

## Programme :

- Dépôt PA par le SIDES (Syndicat intercommunal pour le développement économique du Sarladais) puis réalisation des travaux de viabilisation par le SIDES
- Implantation de l'entreprise Coloplast → Fabricant de matériels médicaux / plan d'investissement de l'entreprise soutenu par France 2030.



## Outils

- Acquisition amiable EPFNA
- Démembrement de propriété :
  - Travaux aménagement SIDES
  - Démolition EPFNA



## Planning

- **2025** : acquisition par le SIDES des parcelles AE 8 et AE 9
- **T2 2026** : acquisition en démembrement EPFNA et SIDSES
- **2026** : Dépôt PA par le SIDES (Syndicat intercommunal du Développement Economique du Sarladais) et consultation des entreprises
- **2027 / 2028** : Travaux d'aménagement SIDES et démolition EPFNA (sujet à arbitrer)
- **Avant le 31/12/2028** : rétrocession à l'entreprise Coloplast ou à défaut au SIDES, garant.



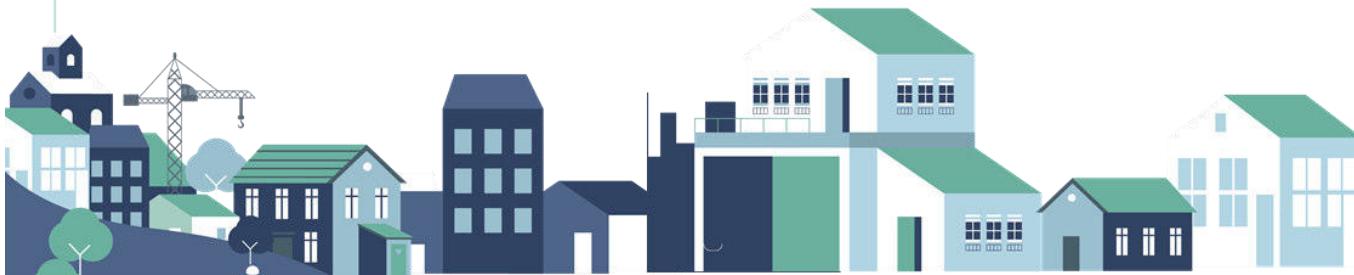
- Actuellement **26 entreprises** sont implantées sur la **ZAE de Vialard** (entre 300 et 500 emplois).
- L'industrie agro-alimentaire représente 30% des activités industrielles sur la ZAE et les entreprises de commerce de gros, 63%.

*Esquisse aménagement bâtiment industriel sur la parcelle AE 4 (CC Pays de Fénélon)*





- Nom des signataires : SIDES et EPFNA
- Projet : Développement économique de la ZAE de Vialard
- Montant : 350 000 €
- Garant du rachat : SIDES
- date échéance convention : 31/12/2028
  
- Convention de réalisation n°24-25-086 pour le développement économique entre le SIDES et l'EPFNA



# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

SYNDICAT  
INTERCOMMUNAUTAIRE DE  
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
DU SARLADAIS (SIDES)



## CONVENTION REALISATION N°24-25-086

POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

LE SYNDICAT INTERCOMMUNAUTAIRE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU  
SARLADAIS (S.I.D.E.S)

ET

L'EPFNA

### ENTRE

Le Syndicat intercommunautaire pour le développement économique du Sarladais (S.I.D.E.S), dont le siège est situé 1 AVENUE DU PERIGORD 24200 SARLAT-LA-CANEDA - CC SARLAT PERIGORD NOIR – représentée par **Monsieur Jean-Jacques DE PERETTI** son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

Ci-après dénommé « **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'Etablissement;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

### Le SIDES

Le SIDES (Syndicat Intercommunautaire de développement économique du Sarladais) a pour objet l'acquisition de terrains, l'étude, l'aménagement, la mise en valeur et la gestion de la zone d'activités artisanales, industrielles et agricoles de Sarlat la Canéda/Carsac-Aillac. Il est administré par un conseil syndical. Son périmètre d'intervention est la ZAE de « Vialard en Périgord Noir ». Il dispose de l'autonomie budgétaire et juridique.

#### *La Communauté de communes Pays de Fénelon :*

La Communauté de communes Pays de Fénelon est constituée de 17 communes et accueille 9 700 habitants. Elle se situe à la limite du Lot et de la Corrèze. La communauté de communes partage avec la communauté de communes de Sarlat Périgord Noir la problématique d'une offre foncière inadapté au regard de la demande d'implantation économique d'entreprises. La filière industrielle domine le secteur économique de cet EPCI.

#### *La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir :*

La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir est constituée de 13 communes et accueille 16 168 habitants. La communauté de communes partage avec celle de Pays de Fénelon la problématique d'une offre foncière inadapté au regard de la demande d'implantation économique d'entreprises. La filière touristique (hébergement, restauration, services, commerces,) est dominante sur cette communauté de communes.

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

INDICATEURS	COMMUNE Carsac- Aillac	EPCI CC du Pays de Fénelon	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	1 529	9 606	4 13 223	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,32 %	-0,02 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,42 %	2,85 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	18	77	1 059	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	-	-	-	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	6,61 %	8,68 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	576	2 485	147 283	INSEE
Nombre d'entreprises	15	106	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	12,68 %	13,10 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,33	2,18	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	50	264	10 247	INSEE

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Dernière procédure approuvée le 28/09/2021
<b>PLUi</b>	En cours d'élaboration

## 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 le SIDES 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 :

<b>X</b>	<b>le développement des activités et des services</b>
----------	---

## 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

La parcelle objet de la convention se situe dans le périmètre de la ZAE de Vialard, ZAE située sur la Commune de Carsac-Aillac. La ZAE de Vialard fait partie du périmètre d'intervention du SIDES.

26 entreprises sont implantées sur cette ZAE ce qui représenté entre 300 et 450 emplois. L'industrie agro-alimentaire représente 30% des activités industrielles sur la zone et les entreprises de commerce de gros 63%.

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
AE 4	6 691 m <sup>2</sup>	Maison d'habitation	1 avenue de la Borie de Vialard	N	Vacant

Le périmètre de la présente convention est constitué d'une unique parcelle qui accueille une maison d'habitation qui sert actuellement de gîte en saison touristique. **La parcelle est actuellement située en zone N mais sera en zone 1AU du prochain PLUi qui doit être opposable dès le premier trimestre 2026.**

Le SIDES est invité 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 le SIDES : développement de la ZAE de Vialard. Son développement s'appuie sur un projet de développement économique cohérent à l'échelle des deux EPCI (Sarlat Périgord Noir et Pays de Fénelon). L'enjeu est de proposer des terrains équipés, connectés à une station d'épuration, aux entreprises sortantes de la pépinière d'entreprise afin de les maintenir sur le territoire du sarladais.

### 2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme prévisionnel suivant :  
Aménagement et développement de la ZAE de Vialard.

#### **Enjeux des communautés de communes Sarlat Périgord Noir et Pays de Fénelon :**

- Spécialisation des activités industrielles dans l'agro-alimentaire, l'industrie médicale dans le Pays du Périgord Noir.
- Nécessité de diversifier l'économie (orientée principalement vers le tourisme)
- Une offre foncière restreinte sur les deux EPCI et non adaptée au développement des différentes filières (industrie, artisanat, commerce de gros).
- Soutenir la création d'entreprises et l'accueil de TPE du secteur industriel en aménageant des sites adaptés (village d'artisans, pépinières d'entreprises...)

### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet il est prévu, que **l'EPFNA et le SIDES acquièrent le foncier en démembrement de propriété** en vue de la réalisation du projet, et après délibération du SIDES.

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- **T1 2026** : acquisition EPFNA et SIDES en démembrement de propriété
- **2026** : Dépôt PA par le SIDES et consultation des entreprises
- **2027 / 2028** : Travaux d'aménagement SIDES
- **Avant le 31/12/2028** : rétrocession à une entreprise du secteur de l'industrie pré-identifiée ou à défaut au SIDES.

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 le SIDES.

### **2.3.2. La préemption**

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

La Communauté de communes du Pays de Fénelon est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Fénelon 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 collectivité 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**

*À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.*

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

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

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

La collectivité 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 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 collectivité sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes en cas d'abandon du projet.

Le remboursement par la collectivité 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 :

- **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**

*À ce stade, il est envisagé une acquisition en démembrement, la présente convention n'est donc pas concernée par ce paragraphe. L'usufruitier sera en charge des travaux.*

### **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

#### **5.1. Plafond de dépenses**

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

L'EPFNA procédera annuellement à la réalisation d'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, 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 (prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le président du SIDES 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. 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**

Le SIDES 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

Le SIDES 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 au SIDES 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**

Le SIDES 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 le SIDES de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le SIDES 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, l'EPFNA transmet au SIDES et à la collectivité, l'ensemble des pièces du dossier.

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

Le SIDES  
représenté par son  
Président,

**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 .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 155

### Convention de réalisation n°24-25-106 pour la réhabilitation d'une maison de santé rurale et le développement des services entre la Commune de Verteillac 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,  
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-25-106 pour la réhabilitation d'une maison de santé rurale et le développement des services entre la Commune de Verteillac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE VERTEILLAC (24573)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

### Convention de réalisation n°24-25-106 pour la réhabilitation d'une maison de santé rurale et le développement des services entre la Commune de Verteillac et l'EPFNA

**Contexte** : Commune très dynamique du Périgord Ribéracois. Commune identifiée parmi les 151 zones prioritaires pour la mise en œuvre de la mission de solidarité obligatoire des médecins libéraux (finalisation du dispositif en cours - un médecin sur place 2 jours / mois)

**Projet** : Développement du soin et des services en centre-bourg Réhabilitation d'une maison de santé rurale et développement des services. Consolider le pôle de santé présent sur la Commune et le renforcer en favorisant la venue de nouveaux praticiens.

**Date de fin de la convention** : 31/12/2029

**Montant de la convention** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE VERTEILLAC (24573)

# Réhabilitation d'une maison de santé rurale / développement des services à Verteillac



## Situation:

Commune rurale labellisée Village d'avenir situé en Périgord Vert à 10 minutes de Ribérac et 50 minutes de Périgueux. Commune de 550 habitants. 14 commerces en activité et plusieurs services (piscine, MAM, école primaire, bibliothèque, agence postale,...)



## Identification des biens :

- Maison médicale et logement de fonction située au sein du pôle médical de la Commune, à côté de la pharmacie
- Propriété de l'Association de la Caisse Mutualité Sociale Agricole (MSA)
- Parcelle WA 172 de 2 271 m<sup>2</sup>
- Zone Ub
- Surface utile du bâti : 240 m<sup>2</sup>

# Projet

## Convention de réalisation n°24-25-106 pour la réhabilitation d'une maison de santé rurale et le développement des services entre la Commune de Verteillac et l'EPFNA

**Nom des signataires :** Commune de Verteillac et EPFNA

**Projet :** Réhabilitation d'une maison de santé rurale et développement des services

**Montant :** 100 000 €

**Garant du rachat :** Commune de Verteillac

**Date échéance convention :** 31/12/2029

## Enjeux

- Développement des **services et du soin en centre-bourg** ;
- **Consolider le pôle de santé présent sur la Commune « élargie »** et le renforcer en favorisant la venue de nouveaux praticiens ;
- **Compléter l'offre de service** présente sur la Commune ;
- Commune identifiée parmi les **151 zones prioritaires** pour la mise en œuvre de la mission **de solidarité obligatoire des médecins libéraux** (finalisation du dispositif en cours → un médecin sur place 2 jours / mois)

**Programme :** Réhabilitation de la maison de santé et de l'espace stationnement (renaturation).

## Planning des grandes étapes :

**T1 2026 :** acquisition en démembrement de propriété

**T2-T3-T4 2026 :** Travaux réalisés par la Commune usufruitière

**T3 2029 :** rétrocession de la nue-propriété à la Commune

Verteillac



**CONVENTION REALISATION N° 24-25-106**

**POUR LA REHABILITATION D'UNE MAISON DE SANTE RURALE ET LE DEVELOPPEMENT  
DES SERVICES**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE VERTEILLAC**

**ET**

**L'EPFNA**

**ENTRE**

La **commune de Verteillac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, Le Bourg - VERTEILLAC (24 320) représentée par **Monsieur Régis DEFRAÏE** 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 Verteillac :

La commune de Verteillac est une commune rurale d'environ 590 habitants. Elle est intégrée à la communauté de communes du Périgord Ribéracois dans le Périgord vert. Elle est située à 10 minutes de Ribérac et 50 minutes de Périgueux. La Commune fait partie du programme Village d'Avenir.

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

INDICATEURS	COMMUNE Verteillac	EPCI CC du Périgord Ribéracois	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	590	19 520	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,45 %	-0,26 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,98 %	3,57 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>	41 548 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	10,29 %	12,54 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	223	5 814	147 283	INSEE

## Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-H	7 octobre 2021
SCOT du Périgord Vert	En cours d'élaboration

## 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 Verteillac 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 :

	l'habitat
<b>X</b>	<b>le développement des activités et des services</b>
	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 PLUi	Occupation
WA 172	2 271 m <sup>2</sup>	Maison de santé (service)	16 Route de la Tourbe VERTEILLAC	Ub	Occupé

Le périmètre de la présente convention est constitué d'une unique parcelle qui accueille une maison de santé.

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'une maison de santé partiellement vacante afin de consolider le pôle de santé présent sur la Commune « élargie » et le renforcer en favorisant la venue de nouveaux praticiens.

### 2.2.1. Le Programme

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

Projet sous maîtrise d'ouvrage communale : Réhabilitation d'une maison de santé de 240 m<sup>2</sup> de surface utile.

### **Enjeux de la Commune :**

- Développement des services et du soin en centre-bourg ;
- Consolider le pôle de santé présent sur la Commune « élargie » et le renforcer en favorisant la venue de nouveaux praticiens ;
- Compléter l'offre de service présente sur la Commune ;
- Commune identifiée parmi les 151 zones prioritaires pour la mise en œuvre de la mission de solidarité obligatoire des médecins libéraux (un médecin sur place 2 jours / mois)

#### **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 démembrement de propriété en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune.

#### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- **T1 2026** : acquisition EPFNA et Commune en démembrement de propriété
- **T2-T3-T4 2026** : Travaux réalisés par la Commune usufruitière
- **T3 2029** : rétrocession à la Commune de la nue-propriété

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**

***À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.***

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 :

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

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

#### **3.2. Modalités de réalisation des études**

***À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.***

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**

*À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.*

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.*

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 100 000 €.**

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'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10. COMMUNICATION**

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

## **11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Verteillac  
représentée par son maire,

**Régis DEFRAÏE**

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 vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-156

### Convention de veille n°33-25-103 "Rue des Lilas" entre la Commune de Libourne, la CALI 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-25-103 "Rue des Lilas" entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LIBOURNE (33243)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de veille n°33-25-103 "Rue des Lilas" entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA

**Contexte** : Le département souhaite se délester l'ancienne gendarmerie située sur l'une des entrée de ville de Libourne proche de la future caserne USCII

**Projet** : Acquisition de l'ancienne gendarmerie Reconversion d'une ancienne gendarmerie pour créer une installation d'intérêt collectif pouvant intégrer une part de logement

**Date de fin de la convention** : 31/12/2029

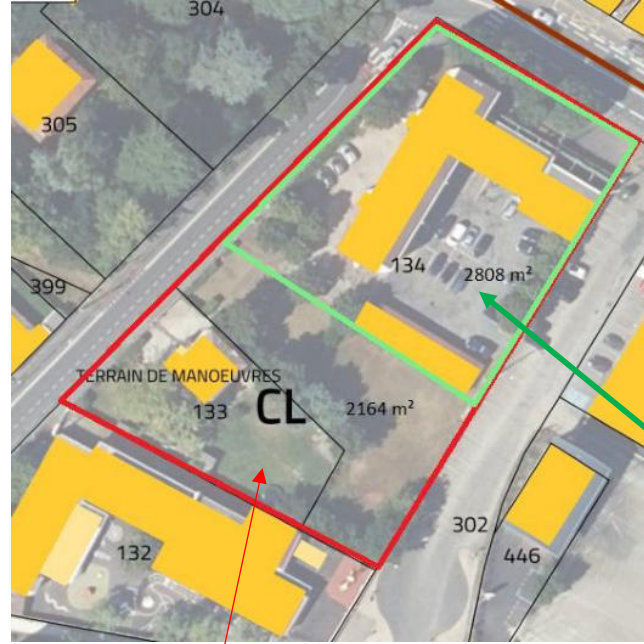
**Montant de la convention** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE LIBOURNE (33243)

# Convention de réalisation \_ ancienne Gendarmerie à LIBOURNE



## Situation



emprise parcellaire de 2 808 m<sup>2</sup> propriété du département à céder

La Ville est intéressée depuis plusieurs années par la propriété du département de la Gironde sise rue des Lilas qui était louée auparavant aux gendarmes (bureaux et logements de fonction).

La moitié de la propriété du département accueillera bientôt un nouveau bâtiment de l'APAJH qui est sous compromis en attendant son accord de permis de construire (établissement scolaire inclusif), avec pour objectif d'inclure dans le périmètre d'un groupe scolaire existant un établissement (IME) avec des services spécialisés pour l'accompagnement des jeunes en situation de handicap. L'IME de l'APAJH occuperait la partie détachée ci-dessous (parcelle CL 134 + CL 133p) sur 2 164 m<sup>2</sup> parcellaires.

# Convention de réalisation entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA



**Titre de l'odj :** Convention de réalisation n°33-25-103 « Rue des Lilas » entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA

Projet : A définir - Construction ou installation d'intérêt collectif avec possibilité de logements dans la programmation

Montant : 1 000 000€

Garant du rachat : Commune de Libourne

date échéance convention : 31/12/2029

Nom des signataires : Commune de Libourne / CALI / EPFNA



## CONVENTION DE VEILLE N°33-25-103

### "RUE DES LILAS"

ENTRE

LA COMMUNE DE LIBOURNE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Libourne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE, représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son maire, dûment habilité par délibération n° XXXXX du conseil municipal du .....

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

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération du Libournais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne Cedex | représentée par, son Vice- Président, **Monsieur Jacques LEGRAND** dûment habilité par délibération n°XXXXX du conseil communautaire du .....

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

**d'autre part**

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- ..... du XX XX 2021.

#### PRÉAMBULE

## La commune de Libourne

La commune de Libourne est localisée au nord-est du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 28 décembre 2011.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A89 (Bordeaux – Lyon) et les départementales D1089, 2089 et D670. Elle est desservie par la gare de Libourne SNCF (TGV et TER).

La commune de Libourne est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

INDICATEURS	COMMUNE Libourne	EPCI CA du Libournais	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	24 257	91 475	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,21 %	0,58 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	16,05 %	8,55 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	171	451	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	1 590 m <sup>2</sup>	16 895 m <sup>2</sup>	606 219 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	11,87 %	9,53 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	17 438	33 176	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	349	1 069	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	19,29 %	14,64 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,97	2,24	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	758	2 062	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	1	1	1	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	1	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	45	175	Observatoire des Territoires

## La Communauté d'Agglomération du Libournais (la Cali)

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord

de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l’Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l’explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d’agglomération de la rive droite de Bordeaux.

Le territoire de l’agglomération, situé à la confluence des vallées de l’Isle et de la Dordogne, a hérité d’infrastructures de transports de qualité. Le territoire est desservi par un réseau d’infrastructures routières nationales et locales, notamment l’A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910. La ville de Libourne dispose d’une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d’un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l’Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, qui maille le territoire communautaire.

La Cali est aujourd’hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d’activité économiques existantes. L’économie de l’agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d’appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l’installation de nombreuses entreprises dont l’activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d’Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d’industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Agissant en application de la délibération N°2017-05-142 du 16 mai 2017 le conseil communautaire de la CALI a adopté la charte de gouvernance et approuvé les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d’urbanisme, et de politique de la ville.

**Documents d’urbanisme en vigueur :**

<b>PLU ou PLU(i)</b>	15 décembre 2016	PLUi HD approuvé – Arrêté février 2025
<b>PLH</b>	17 octobre 2019	PLH valable jusqu’en 2025 Révision en cours dans le cadre de l’élaboration du PLUi-HD
<b>SCOT</b>	6 octobre 2016	Révision en cours : l’appel d’offres est engagé et les études devraient débiter au dernier trimestre 2023 mise en place du DAACL (document d’aménagement artisanal commercial et logistique)

**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 stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention

- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « 3.3-Dev-centre-bourg, centre-ville».

### 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-23-136 signée le 12/02/2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 novembre 2023 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023. Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire (cf. délibération du 27/09/2022)
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; aide à l'accession sociale.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, tout en veillant à prendre en compte le contexte local, les conditions de faisabilité économique des opérations et à respecter les compétences de chacun ;
- Structurer les modalités de travail entre la CALI, les communes membres et l'EPFNA ;

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune 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 d'intervention est identifié comme « **Rue des Lilas** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CL0133	1043 m <sup>2</sup>	Bâti	5 rue des Lilas	UE	/	Libre
CL0134	3929 m <sup>2</sup>	Bâti	46 avenue de Verdun	UE	Périmètre AVAP – Secteur des entrées de ville	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.

## COMMUNE DE LIBOURNE (33)

Périmètre d'intervention de l'EPF  
Rue des Lilas



### 2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 12/11/2018, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption ou de priorité pourra être délégué à l'EPFNA, par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du Conseil Communautaire 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

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

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

La Ville est intéressée depuis plusieurs années par la propriété du département de la Gironde sise rue des Lilas qui était louée auparavant aux gendarmes (bureaux et logements de fonction).

La Ville s'était positionnée exercer son droit de priorité sur ce bien et le destiner à la formation supérieure.

Ce site a ainsi un temps été ciblé pour reloger l'INSEE (déménagé des casernes) puis pour la création d'une Maison France Service (car sous-préfecture déménagée du site des casernes).

Finalement, ces projets ont été abandonnés, et la moitié de la propriété du département accueillera bientôt un nouveau bâtiment de l'APAJH qui est sous compromis en attendant son accord de permis de construire.

En effet, le département, conscient que l'inclusivité éducative est une priorité de l'Etat, travaille en ce sens avec l'ARS, l'Education Nationale et l'APAJH à la mise en œuvre d'un établissement scolaire inclusif, avec pour objectif d'inclure dans le périmètre d'un groupe scolaire existant un établissement (IME) avec des services spécialisés pour l'accompagnement des jeunes en situation de handicap.

L'IME de l'APAJH occuperait la partie détachée ci-dessous (parcelle CL 134 + CL 133p) sur 2 164 m<sup>2</sup> parcellaires. Il reste donc une emprise parcellaire de 2 808 m<sup>2</sup> propriété du département à céder, la Maison France Services n'étant plus d'actualité.

Le foncier situé en zone UE du PLU a pour vocation principale d'accueillir des constructions ou installations d'intérêt collectif.

Il est également situé en périmètre AVAP, C- Secteur des entrées de ville, avec pour objectifs de favoriser la recomposition d'une cohérence paysagère de ces secteurs, d'améliorer la qualité esthétique des nouvelles constructions, en insistant sur la discrétion (notamment pour les enseignes commerciales) et l'importance d'une réflexion spécifique d'intégration au site, de maintenir les espaces arborés existants, et éventuellement en promouvoir de nouveaux, d'assurer une liaison douce entre les paysages traditionnels et les paysages nouveaux, de protéger les alignements de grands arbres encore existants, d'inciter à la création de nouveaux alignements d'arbres de grande taille, impérativement à l'occasion de tout projet d'aménagement, d'adapter au mieux (discrétion) le mobilier de sécurité lié à la route

La réalisation d'études est nécessaire afin de parfaire la connaissance du site et des réflexions sont à mener avec la commune sur la reconversion de cette friche

A ce stade, le Département a déjà sollicité sur ce périmètre une évaluation France Domaine que la commune a transmis à l'EPFNA :

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

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

### **3.2. Modalités de réalisation des études**

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

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

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

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

### **3.3. Modalités de financement et de paiement des études**

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / 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. Plafond de dépenses**

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

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

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

#### **4.2. Accord préalable de la personne publique garante**

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **5. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue le **31/12/2029**.

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

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

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

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

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

## **6. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : maire ou adjoint : XXXXX
- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Intercommunalité : président ou vice-président : XXXXX
- Chef de projet/directeur opérationnel de l'EPFNA : XXX

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

## **7. SUITE DE LA CONVENTION**

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10. COMMUNICATION**

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

## **11. RESILIATION DE LA CONVENTION**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.  
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

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

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

Fait à POITIERS, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune Libourne  
représentée par son maire,

**Philippe BUISSON**

L'Intercommunalité XXX  
représentée par son président,

**Prénom NOM**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 157

### Convention de réalisation n°33-25-102, 71/81 avenue de Libourne entre la Commune de Vayres 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-102, 71/81 avenue de Libourne entre la Commune de Vayres et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019002) pour un montant total 531 149,47€ HT au 13/10/2025
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € 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 VAYRES (33539)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

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

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°33-25-102 \_71/81 avenue de Libourne entre la Commune de Vayres et l'EPFNA

**Contexte** : Première acquisition effectuée dans le cadre de la carence de la commune suite à une préemption. Sortie de projet difficile compte-tenu de coûts.

**Projet** : Réhabilitation de plusieurs immeubles vétustes situés en plein centre-bourg en vue de la réalisation de LLS Réalisation d'un programme de 16 LLS Les immeubles voisins du foncier EPFNA ont fait l'objet de 2 DIA début 2025. L'EPFNA a préempté ces fonciers en juin et les acquisitions doivent se signer d'ici fin octobre.

**Transfert de l'ancienne convention** : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019002) pour un montant total 531 149,47€ HT au 13/10/2025

**Date de fin de la convention** : 31/12/2028

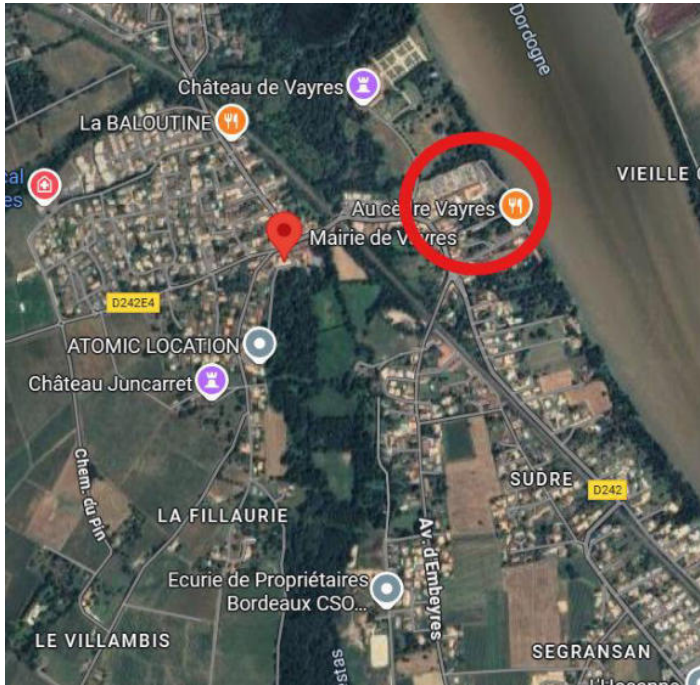
**Montant de la convention** : 1 100 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE VAYRES (33539)

# Convention de réalisation n°33-25-102 « 71/81 avenue de Libourne » entre la Commune de Vayres et l'EPFNA



**Situation:** ruralité/ urbain. Proximité polarite/ accès / nombre habitants



Foncier EPFNA  
 Fonciers en cours d'acquisition



Descriptif	2 appartements + 4 garages	2 appartements + 4 garages	Immeuble d'habitation
Parcelles	AL 41-44 40-45 (indiv)	AL 39-46 40-45 (indiv)	AL 42-43
Contenance	734 m <sup>2</sup> 172,5 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup> 172,5 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>

# Convention de réalisation n°33-25-102 « 71/81 avenue de Libourne » entre la Commune de Vayres et l'EPFNA



## Titre de l'odj : Convention de réalisation n°33-25-102 « 71/81 avenue de Libourne » entre la Commune de Vayres et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Vayres

Projet : Réalisation d'un programme 100% LLS de 16 logements en acquis-améliorés et neufs

Montant : 1 100 000€

Garant du rachat : Commune de Vayres

Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 22/09/2022

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°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019002) pour un montant total 531 149,47€ HT au 13/10/2025.

## Enjeux et Programme :



- 16 LLS
- 7 T2 / 8 T3 / 1 T4
- 6 PLUS / 6 PLAI / 4PLS

16 places

## Calendrier:

- Lancement études MOE : 1er trimestre 2027
- Dépôt de PC : 4e trimestre 2027
- Démarrage des travaux : vacances scolaires été ou hiver 2028
- Livraison : 1er trimestre 2030



- Démolition par EPFNA
- Relevé topographique et des surfaces, diagnostic structure
- Recherche des mitoyennetés et référé préventif

- Diagnostics avant travaux sur tous les bâtiments
- Démolition pouvant nécessiter un confortement des bâtiments
- Bornage des limites
- DRAC
- G1



## CONVENTION REALISATION N°33-25-102

« 71/81 AVENUE DE LIBOURNE »

ENTRE

LA COMMUNE DE VAYRES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **Commune de Vayres**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 44 avenue de Libourne, représentée par **Monsieur Jacques LEGRAND**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° XXXX du .....,

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

**d'une part,**

**ET**

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-202X- ..... du XX XX 2021.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Vayres

La commune de Vayres est localisée à une trentaine de kilomètre de Bordeaux et 10 km de Libourne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 01/01/2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la A 89 et la N 89 permettant de relier Bordeaux à Lyon et par la D 242 (Ambarès-et-Lagrave – Anglade). Elle est desservie par le TER Bordeaux-Angoulême avec une dizaines de départs et arrivées journaliers.

La commune de Vayres est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

INDICATEURS	COMMUNE Vayres	EPCI CA du Libournais	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	4 123	91 475	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	2,31 %	0,58 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,94 %	8,55 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	10	451	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	64 m <sup>2</sup>	16 895 m <sup>2</sup>	606 219 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	7,00 %	9,53 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 860	33 176	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	46	1 069	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,20 %	14,64 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,49	2,24	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	82	2 062	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	1	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	45	175	Observatoire des Territoires

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU (i)</b>	31 mai 2013	PLUi HD arrêté prévu en février 2025
<b>PLH</b>	17 octobre 2019	PLH valable jusqu'en 2025 Révision en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD
<b>SCOT</b>	6 octobre 2016	Arrêté en date du 9/09/2025

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les 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 Vayres et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 71/81 avenue de Libourne » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AL0039	317 m <sup>2</sup>	Bâti	81 avenue de Libourne	UA	Secteur de mixité de l'habitat  Zone de présomption de prescription archéologique  Monuments historiques	Occupé
AL0040	270 m <sup>2</sup>	Non bâti	77 avenue de Libourne	UA		Libre
AL0041	343 m <sup>2</sup>	Bâti	77 avenue de Libourne	UA		Libre
AL0042	424 m <sup>2</sup>	Bâti	73 avenue de Libourne	UA		Libre
AL0043	308 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Bourg	UA		Libre
AL0044	391 m <sup>2</sup>	Non bâti	Non bâti	UA		Libre
AL0045	75 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Bourg	UA		Libre
AL0046	234 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Bourg	UA		Libre
<b>TOTAL</b>	<b>2362 m<sup>2</sup></b>					

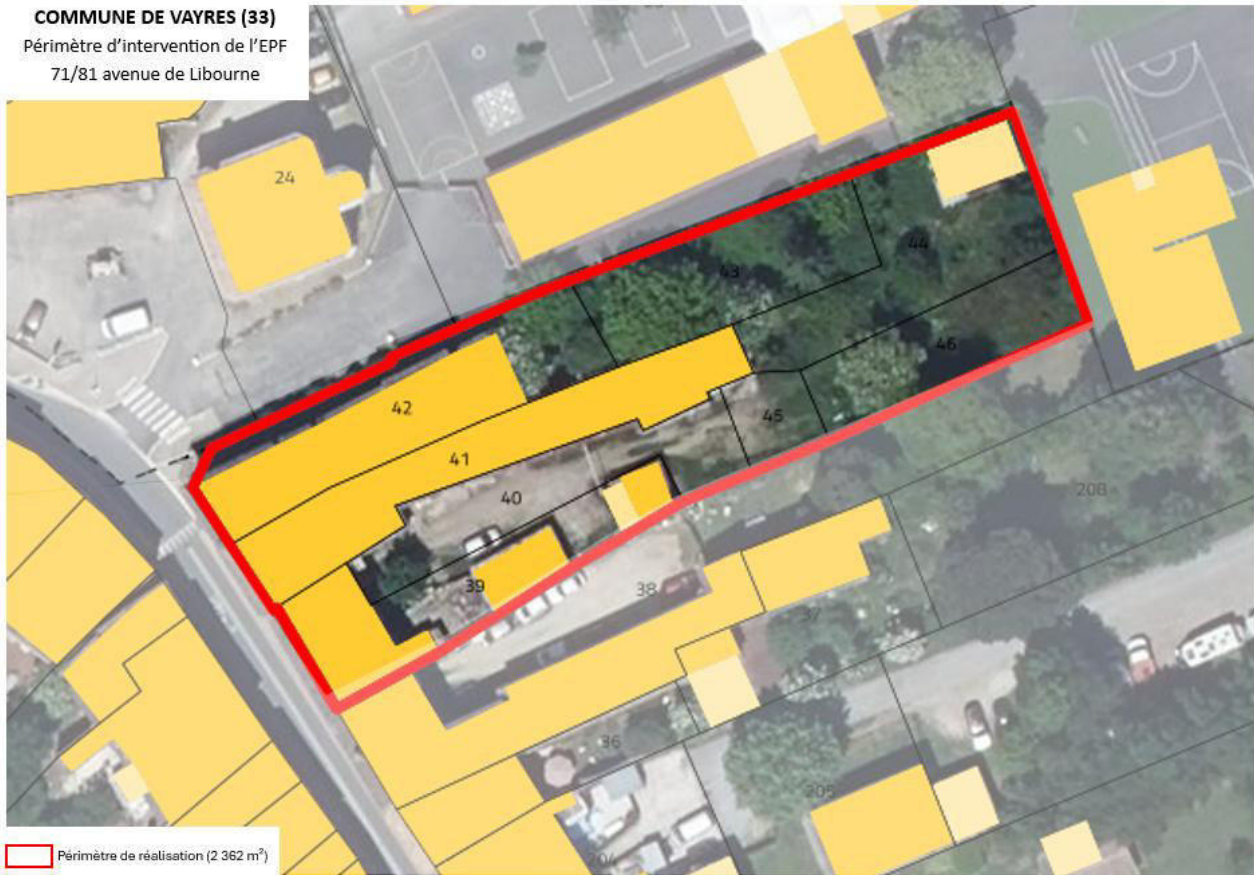
La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier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

Les diagnostics avant-ventes transmis lors des acquisitions révèlent la présence d'amiante et de plomb. Des diagnostics complémentaires seront nécessaires pour estimer les coûts de curage et de démolition.

La visite a également révélée des fissures nécessitant des investigations complémentaires afin de s'assurer de la solidité du bâtiment et d'envisager un confortement préalablement à la cession.

**COMMUNE DE VAYRES (33)**

Périmètre d'intervention de l'EPF  
71/81 avenue de Libourne



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille sur l'intégralité des zones U et AU de la commune dans le cadre de la carence de commune.

L'EPFNA a acquis en 2022 les parcelles AL 42 et 43 située 73/71 avenue de Libourne au prix de 200 000€. Les parcelles restantes ont été acquises le 23/10/2025 au prix de 300 000€.

Gironde Habitat, ayant déjà manifesté son intérêt sur la réalisation d'un programme en acquis-amélioré sur les parcelles AL 42 et 43 en 2022, nous a transmis une faisabilité actualisée permettant la réalisation d'un programme de 16 LLS avec une offre à 320 000€ pour l'ensemble des parcelles. Le fond de jardin, d'environ 306 m<sup>2</sup>, aura vocation à être rétrocédé à la commune pour l'extension du groupe scolaire.

Le bailleur prévoit un programme majoritairement en réhabilitation avec une partie en construction neuve en fond de parcelle.

X	Etudes capacitaires	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment

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

L'étude réalisée montre la possibilité de réaliser un programme de 16 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'emprise.

Cette capacité reste à confirmer par la réalisation de diagnostics sur l'état des bâtiments et d'une étude géotechnique.

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

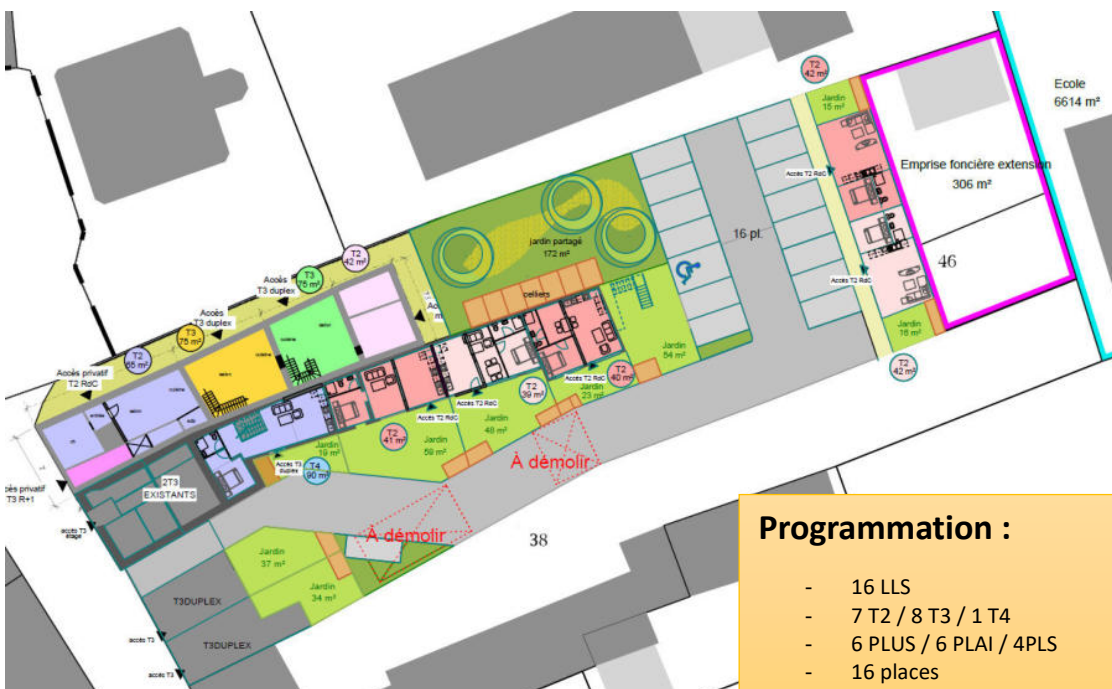
- Réalisation d'un programme de 16 logements locatifs sociaux en Acquis-améliorés et en neufs

### 2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

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

Nombre de logements prévus	16
Dont sociaux	16
Typologies des logements	7 T2-8 T3-1 T4



### **2.2.2. Les modalités de sortie envisagées**

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

Ce projet fait l'objet d'une demande de Fond vert déposée en octobre 2025.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Acquisition : Octobre 2025
- Réalisation des études complémentaires : 1<sup>er</sup> semestre 2026
- Signature promesse de cession : 4<sup>e</sup> trimestre 2026
- Lancement des études MOE : 1<sup>er</sup> trimestre 2027
- Dépôt du permis de construire par le porteur de projet : 4<sup>e</sup> trimestre 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 1<sup>er</sup> semestre 2028
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2<sup>e</sup> semestre 2028
- Mise en service : 1<sup>er</sup> trimestre 2030

## **2.3. Démarches d'acquisition**

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

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

### **2.3.2. La préemption**

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

Par délibération en date du 12/11/2018, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### **2.3.3. L'expropriation**

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

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

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

### 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

#### Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

### **3.2. Modalités de financement et de paiement des études**

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

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

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Etudes préalables	55 000€
MOE	40 000€
Travaux	320 000€
<b>TOTAL</b>	<b>415 000€</b>

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

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

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études**

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-019 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 532 378,05€ € au 28/10/2025 correspondant à l'opération n°3318019002 et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

<b>Dépenses engagées</b>	<b>Montant HT</b>
Coût d'acquisition	500 000,00€
Frais de notaire	9 037,12€
Frais d'huissiers	4 276,24€
Autres frais d'acquisition	10 978,22€
Frais d'études	1 274,00€
Travaux et sécurisation	413,19€
Assurances	921,87€
Impôts et taxes	5 477,41€

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 100 000 €**.

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

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

### **5.3. Accord préalable de la personne publique garante**

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

conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

## **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

## **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de Vayres  
représentée par son Maire,

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

**Jacques LEGRAND**

**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 vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-158

---

### Avenant n° 1 de prorogation à la convention n°33-21-032 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Plassac, la communauté de communes de Blaye 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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 n°33-21-032 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Plassac, la communauté de communes de Blaye et l'EPFNA, annexé à la présente délibération;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE PLASSAC (33325)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

**Avenant n° 1 de prorogation à la convention n°33-21-032 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Plassac, la communauté de communes de Blaye et l'EPFNA**

**Contexte** : Fond vert obtenu à l'été 2025 pour 160 000€ afin de réaliser les diagnostics des bâtiments en vue d'une réhabilitation

**Projet** : Réalisation des diagnostics afin de définir une sortie d'opération possible en accord avec les préconisations de l'ABF Requalification d'un îlot dégradé pour la réalisation d'environ 6 logements Réalisation des diagnostics et prise de décision

**Date de fin de la convention** : prolongement de 18 mois, soit jusqu'au 30/06/2027

**Montant de la convention** : 400 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE PLASSAC (33325)

# Avenant 1 de prorogation à Plassac



## Titre de l'odj : Avenant n° 1 à la convention n°33-21-032 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Plassac, la communauté de communes de Blaye et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Plassac et communauté de communes de Blaye

Projet : Redynamisation d'un ilot dégradé en cœur de bourg

Montant : 400 000 €

Garant du rachat : Commune de Blaye

Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 12/01/2022

Date échéance convention : 12/01/2026, **prolongement de 18 mois, soit jusqu'au 30/06/2027**



## Enjeux et Programme logement

Gironde Habitat avait manifesté son intérêt mais les contraintes du bâti, les demande de l'ABF ainsi que le peu de logements réalisables sur cette emprise les ont amenés à se retirer dans l'attente de la réalisation de diagnostics.

Pour projet opérateur : Le projet initial était de 6 logements neufs

Un fond vert de 160 000€ à été obtenu à l'été 2025 pour réaliser les diagnostics nécessaires à la connaissance du bâti afin de chiffrer au mieux le cout des travaux nécessaires à une réhabilitation.

En effet, le bâtiment situé proche d'un site archéologique majeur présente un intérêt fort pour l'ABF et une démolition totale n'est pas envisageable à moins que les bâtiments ne présentent un péril.

L'EPFNA prévoit également de réaliser un curage des bâtiments si ceux-ci s'avèrent réhabilitables



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-21-032

#### D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE PLASSAC (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Plassac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 7 Allée de la Mairie à PLASSAC (33390), représentée par **Monsieur Jean-Louis BERNARD**, son maire, dûment habilité par délibération n° XXXX du conseil municipal du XXXXXXXX,

Ci-après dénommé « **la commune ou la collectivité** » ;

**d'une part,**

La **Communauté de communes de Blaye**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé : 32, rue des Maçons à BLAYE (33393) – représentée par **Monsieur Denis BALDES**, son président, dûment habilité par délibération n° XXXXXX du conseil communautaire du XXXXX,

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

#### 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-XXXXXXX du XXXXXX,

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

# IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE PLASSAC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre d'étude (3084 m<sup>2</sup>)
- Périmètre de veille (963 m<sup>2</sup>)
- Foncier communal

## PRÉAMBULE

### La Commune de Plassac

La commune de Plassac est située au bord de l'estuaire de la Gironde et est située à moins de 15 minutes de Bourg-sur-Gironde et à seulement 5 minutes de Blaye.

La commune bénéficie d'un attrait touristique fort, grâce à la découverte de vestiges de 3 villas gallo-romaines, datant des I<sup>er</sup> au V<sup>e</sup> siècle après J.-C. Ce site archéologique, classé Monument Historique, se visite, ainsi que le musée qui leur a dédié, où sont présentés les objets trouvés lors des fouilles ainsi que de très belles peintures murales de l'Antiquité.

L'attrait de Plassac provient aussi de son petit port d'échouage, qui est typique des estuaires de l'estuaire de la Gironde.

La commune souhaite redynamiser un îlot composé des parcelles cadastrées section B n°714, 718, 717, 990, 34, 991, situées autour de la placette Chardonnet en centre-bourg, en zone UA du PLU et a donc sollicité l'EPFNA pour acquérir cet îlot.

La commune est déjà propriétaire des parcelles cadastrées B n°716, 737, 47 et 1101. Elles doivent être incluses dans la réflexion du projet global. De nombreuses études de faisabilité et de programmation sur cet îlot ont été réalisées.

Cette opération est également fléchée dans le cadre de la convention ORT comme action prioritaire et dans l'OPAH-RU-ORI.

L'EPFNA a acquis en 2022 les parcelles ciblées représentant une superficie de 433 m<sup>2</sup> destiné à accueillir du logement. Gironde Habitat initialement fléché sur cette opération c'est désengagé au regard du déficit prévisionnel et des contraintes ABF liées à la reconversion de cette emprise.

En effet, le programme envisagé par le bailleur était en démolition/reconstruction mais les premiers échanges avec l'ABF ont imposé le maintien de certaines façades afin de conserver l'aspect architectural actuel et l'esprit placette du lieu.

L'état des bâtiments, le manque de visibilité sur les coûts et les contraintes ABF liées à la proximité d'un site archéologique majeur ont contraint le bailleur à ce retiré.

Il a donc été convenu avec la commune de réaliser des études complémentaires permettant d'établir précisément l'état des bâtiments et les possibilités de reconversion.

L'Etat a octroyé en aout 2025 une subvention Fond vert d'un montant de 160 000€ pour financer la reconversion du site.

L'objet du présent avenant est de :

- Prolonger la durée de la convention afin réaliser les diagnostics nécessaires et de relancer les discussions avec l'ABF et le bailleur social sur la faisabilité du projet au regard de ces nouveaux éléments

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1. - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027 DE L'EPFNA**

*Cet article vient modifier dans le préambule le paragraphe de présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine de la convention initiale*

### **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.

## **ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Cet article annule et remplace l'ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION dans la convention initiale signée le 25 mai 2021. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

La convention sera donc échue au 30/06/2027.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie 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 des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune 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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune Plassac  
représentée par son maire,

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

**Jean-Louis BERNARD**

**Sylvain BRILLET**

La Communauté de communes de Blaye  
Représentée par son président,

**Denis BALDES**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier n° XXXXXXXX en date du XXXXX.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-159

---

### Convention de réalisation n°33-25-097 pour la production de logements entre la Commune de Fargues-Saint-Hilaire 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-097 pour la production de logements entre la Commune de Fargues-Saint-Hilaire et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE FARGUES-SAINT-HILAIRE (33165)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain BELLETÈRE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto: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 vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°33-25-097 pour la production de logements entre la Commune de Fargues-Saint-Hilaire et l'EPFNA

**Contexte** : Commune déficitaire en logements sociaux qui doit atteindre ses objectifs en matière de production de LLS

**Projet** : Production de logements, dont sociaux, accompagner la Commune de Fargues-Saint-Hilaire dans ses objectifs de production de logements sociaux au titre de la loi SRU Production de logements sociaux

**Date de fin de la convention** : 31/12/2029

**Montant de la convention** : 2 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE FARGUES-SAINT-HILAIRE (33165)

# Convention de réalisation pour la production de logements entre la Commune à Fargues-Saint-Hilaire



**Situation:** Commune de la deuxième couronne de Bordeaux / Dynamique / Commune SRU et doit donc produire des logements sociaux



# Projet \_ Développement de logements et de commerces



- **Enjeux et Programme** : La Commune de Fargues-Saint-Hilaire est soumise à la loi SRU, et doit donc produire des logements sociaux
- **Adéquation aux attendus EPF** : Production de logements et de commerces
- **Orientations/prescription attendues** :



**Ilot C1 = 40 logts**  
**1 300 m<sup>2</sup> de**  
**commerces/bureaux**  
**62 stationnements**



## Outils:

- L'EPFNA a réalisé une étude de plan guide sur le périmètre de la convention ;
- Cette étude a préconisé la mise en place d'une ZAC ;
- L'acquisition par préemption est envisagée à ce stade



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

- 2026 : Acquisition
- 2027 : Recherche opérateur
- 2029 : Cession opérateur



## CONVENTION REALISATION N°33-25-097

Pour la production de logements

ENTRE

LA COMMUNE DE FARGUES-SAINT-HILLAIRE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Fargues-Saint-Hilaire**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 61 avenue de l'Entre-Deux-Mers à FARGUES-SAINT-HILAIRE (33370), représentée par **Monsieur Bertrand GAUTIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal **du 8 décembre 2025**.

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

### ET

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

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

## PRÉAMBULE

La Commune de Fargues-Saint-Hilaire sollicite l'EPFNA dans le cadre d'un projet de restructuration du centre-bourg comprenant la production de logements, dont sociaux, et de commerces.

### La commune de Fargues-Saint-Hilaire

La commune de Fargues-Saint-Hilaire est localisée au sud-est du département de la Gironde. Elle est intégrée à la communauté de communes des Côteaux Bordelais qui regroupe 8 communes.

La commune est desservie par une ligne de bus expérimental, qui relie Créon à Bordeaux, et par deux lignes de bus TransGironde. La gare la plus proche se trouve à Cenon, à 8km de la commune.

La Commune de Fargues-Saint-Hilaire est déficitaire en logements sociaux au titre de la loi SRU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

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

INDICATEURS	COMMUNE Fargues-Saint-Hilaire	EPCI CC les Coteaux Bordelais	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	3 203	20 739	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	3,14 %	2,22 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	4,55 %	7,03 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	38	186	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	1 155 m <sup>2</sup>	8 040 m <sup>2</sup>	606 219 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	-	-	-	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	784	5 592	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	50	315	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	9,37 %	8,59 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,19	2,45	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	79	446	41 700	INSEE
Action Cœur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

## La communauté de communes des Coteaux Bordelais

La Communauté de communes des Coteaux Bordelais a été créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 31 décembre 2013, regroupant aujourd'hui 8 communes, et 20 739 habitants au dernier recensement.

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approbation : 03 mars 2014	Modification n°1 approuvée le 13 décembre 2018
<b>SCOT du SYSDAU</b>	Approbation : 07 octobre 2008	Extension du périmètre : 10 octobre 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 Fargues-Saint-Hilaire et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « AVENUE DE L'ENTRE DEUX MERS » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularité de la parcelle	Occupation
AB n°55	6 264 m <sup>2</sup>	Bâti	45 avenue de l'Entre Deux Mers	UA	Périmètre OAP « aménagement du centre-bourg et de l'entrée de ville »	Occupé

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

La **parcelle AB n°55** située en zone UAa du PLU comprends 5 locaux commerciaux (1064 m<sup>2</sup> de SDP) et une maison habitée par le propriétaire (de 230 m<sup>2</sup>).

Une partie du site est occupé par le syndicat intercommunal de Belin qui y tient un transformateur électrique.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n°33-20-066 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg signée entre la Commune et l'EPFNA le 09 septembre 2021 et arrivée à échéance trois ans plus tard. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a mené une étude de plan guide avec pour objectif la préfiguration d'une ZAC à l'échelle du centre-bourg..

A ce stade, la Commune et l'EPFNA ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, l'étude suivante :

- Etude urbaine sur la Commune de Fargues-Saint-Hilaire

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

L'étude urbaine menée par l'EPFNA pour le compte de la commune de Fargues-Saint-Hilaire a défini des périmètres d'opérations encadrés par des projets d'aménagement, dont l'ilot objet de la présente convention de réalisation.

L'étude a conclu à la nécessité de mise en œuvre d'une ZAC comprenant trois phases, pour la création de 253 logements et 3 700 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités.

Le périmètre de la présente convention de réalisation, identifié comme prioritaire, doit faire l'objet d'une programmation comprenant des logements sociaux afin de répondre au besoin de la collectivité.

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

- Production de logements sociaux
- Création de cellules commerciales
- Requalification urbaine d'un ilot stratégique en centre-bourg
- 

### 2.2.1. Le Programme

La Commune et l'EPFNA ont mené des études préparatoires à la création d'une ZAC multisites prévoyant sur la parcelle objet de la présente convention un programme mixte collectif comprenant de l'habitat et du commerce en rez-de-chaussée :

- En démolition reconstruction/en construction neuve
- En bâtiment collectif

Nombre de logements possibles	40
Dont sociaux	25
Typologies des logements	
Densité prévue	50 logt/ha

Sur cette emprise les études démontraient la faisabilité d'implanter des commerces et des activités sur environ 1 700 m<sup>2</sup>, 40 logements, ainsi que 67 places de stationnement. Il faut noter que ce potentiel tenait compte d'un programme plus global sur la base d'une assiette foncière beaucoup plus importante, qu'il conviendra d'actualiser par de nouvelles études.



**Ilot C1 = 40 logts**

**1 300 m<sup>2</sup> de commerces/bureaux**

**62 stationnements**

Par conséquent, le programme de réalisation sera actualisé en fonction des règlements d'urbanisme en vigueur afin de développer un projet intégré et qualitatif.

### **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 à un promoteur ou un aménageur qui soit désigné par la Commune suite à une consultation d'opérateurs à mener avec l'EPFNA.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Négociation foncière et acquisition : 2026
- Réalisation des études complémentaires : 2026
- Consultation d'opérateurs et choix de l'opérateur par la Commune : 2027
- Signature promesse de cession : 2027
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2027 - 2028
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2027 - 2028
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2028 - 2029
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2029
- Mise en service : 2031

## **2.3. Démarches d'acquisition**

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

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

### **2.3.2. La préemption**

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

Par délibération en date du **05/09/2016 et 11/01/2019**, le Conseil Municipal est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### **2.3.3. L'expropriation**

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

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

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

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

### **3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

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

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

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

#### **Modalités de réalisation des études**

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

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

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

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

#### **3.2. Modalités de financement et de paiement des études**

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

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

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Etudes préalables	50 000 €
MOE	30 000 €
Travaux	300 000 €
Autres/aléas	50 000 €

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

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

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **2 500 000,00 €**.

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

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

### **5.2. Accord préalable de la personne publique garante**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

### **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le ..... en 3 exemplaires originaux

**La commune de Fargues-  
Saint-Hilaire**  
représentée par son maire,

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

**Bertrand GAUTIER**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, n° 2025/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 160

---

### Convention de veille stratégique n°33-25-104 pour la production de logements locatifs sociaux entre la Commune de Latresne 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille stratégique n°33-25-104 pour la production de logements locatifs sociaux entre la Commune de Latresne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par LATRESNE (33360)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

– 3 DEC. 2025

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de veille stratégique n°33-25-104 pour la production de logements locatifs sociaux entre la  
Commune de Latresne et l'EPFNA

**Contexte** : Commune déficitaire risquant de basculer en état de carence au prochain triennal

**Projet** : Accompagner la commune pour répondre à ses objectifs SRU de réalisation de LLS Réalisation de LLS

**Date de fin de la convention** : 31/12/2028

**Montant de la convention** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : LATRESNE (33360)

# Convention de veille stratégique n°33-25-104 pour la production de logements locatifs sociaux entre la Commune de Latresne et l'EPFNA

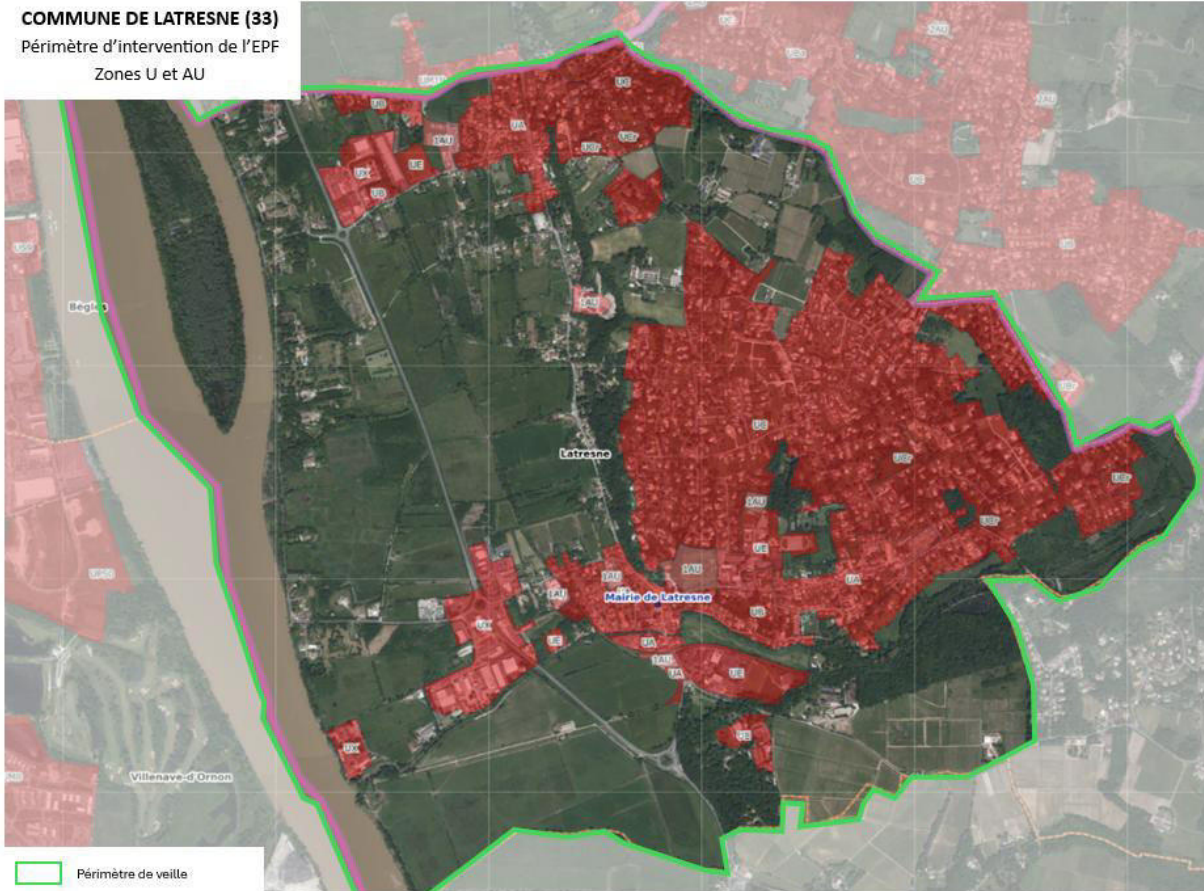


**Situation:** urbain. Situé à 20 min de Bordeaux/ 3700 habitants



COMMUNE DE LATRESNE (33)

Périmètre d'intervention de l'EPF  
Zones U et AU



## **Description :**

La commune est soumise à la loi SRU. Son taux de logements sociaux est actuellement de 7,50%

La commune dispose d'un parc de 120 LLS soit un déficit de 280 logements sociaux.

La commune risque donc d'être carencée lors du prochain triennal.

Cette commune a très peu de terrain constructible disponible et est soumise à un PPRI et un PPRT qui contraignent fortement l'urbanisation et rendent difficile l'atteinte des objectifs fixés par l'Etat.



## Titre de l'odj : Convention de veille stratégique n°33-25-104 pour la production de logements locatifs sociaux entre la Commune de Latresne et l'EPFNA

**Nom des signataires** : Commune de Latresne

**Projet** : Veille sur les fonciers en mutation et accompagnement stratégique pour accompagner la commune dans la production de logements sociaux

**Montant** : 1 000 000€

**Garant du rachat** : Commune de Latresne

**Date échéance convention** : 31/12/2028

***En attente du courrier de sollicitation officielle de la collectivité.***

## Enjeux et Programme

Veille sur les fonciers en mutation dans les zones U et AU et accompagnement stratégique pour accompagner la commune dans la production de logements sociaux

**Analyse uniquement des DIA transmises par la commune pouvant susciter un intérêt dans la production de logements**

**Possibilité de réaliser un gisement foncier afin de cibler des fonciers stratégiques**



**CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-25-104**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LATRESNE**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **commune de Latresne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Avenue Jean BALDE – 33 360 LATRESNE, représentée par **XXXXX**, **son maire**, dûment habilité par délibération n°xxxx du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

**D'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°**B-202X- ..... du XX XX 2021**.

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

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Coutras

La commune de LATRESNE est située en rive droit de la Garonne, aux portes de la Métropole Bordelaise. Elle est intégrée à la communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 113.

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

INDICATEURS	COMMUNE Latresne	EPCI CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	3 523	21 685	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,88 %	1,47 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	0,93 %	3,44 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	4	77	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	1 840 m <sup>2</sup>	2 451 m <sup>2</sup>	606 219 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	7,15 %	6,41 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 700	5 531	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	69	358	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	9,52 %	9,92 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,32	2,43	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	124	473	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

La Communauté de communes des Portes de L'Entre-Deux-Mers a été créée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> janvier 2003, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 1<sup>er</sup> janvier 2017, regroupant aujourd'hui 11 communes, et 21 347 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°2019-46, en date du 9 avril 2019, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes des Portes de L'Entre-Deux-Mers, approuvant les

modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 1er juillet 2021.

Au 1er janvier 2024, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 7,5 % (120 logements sociaux et 1601 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2024 est donc de 280 logements sociaux.

La commune souhaite donc être accompagnée afin de rattraper son retard et éviter la carence lors du prochain triennal.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	13 février 2017	En cours de révision
<b>SCOT SYSDAU</b>	Approuvé le 13 février 2014	

### **L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Latresne et l'EPFNA,

Elle vise à :

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

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

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

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

## **2. LA STRATEGIE FONCIERE**

### **2.1 Définition de la stratégie foncière**

Les grandes orientations données par la Collectivité sont les suivantes :

- La création d'une offre de logements adaptée aux besoins du territoire
- Développer le parc de logements locatifs sociaux
- Recycler les fonciers bâtis et dégradé en centre-ville

La stratégie foncière à mettre en œuvre doit permettre la réalisation d'un projet de :

- Production de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux

Cette stratégie s'intègre dans les démarches engagées par la collectivité dans la perspective de production de logements, notamment LLS. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité pourra lancer sur demande de la ville, une étude de définition, un plan guide d'intervention, en vue d'analyser et d'identifier :

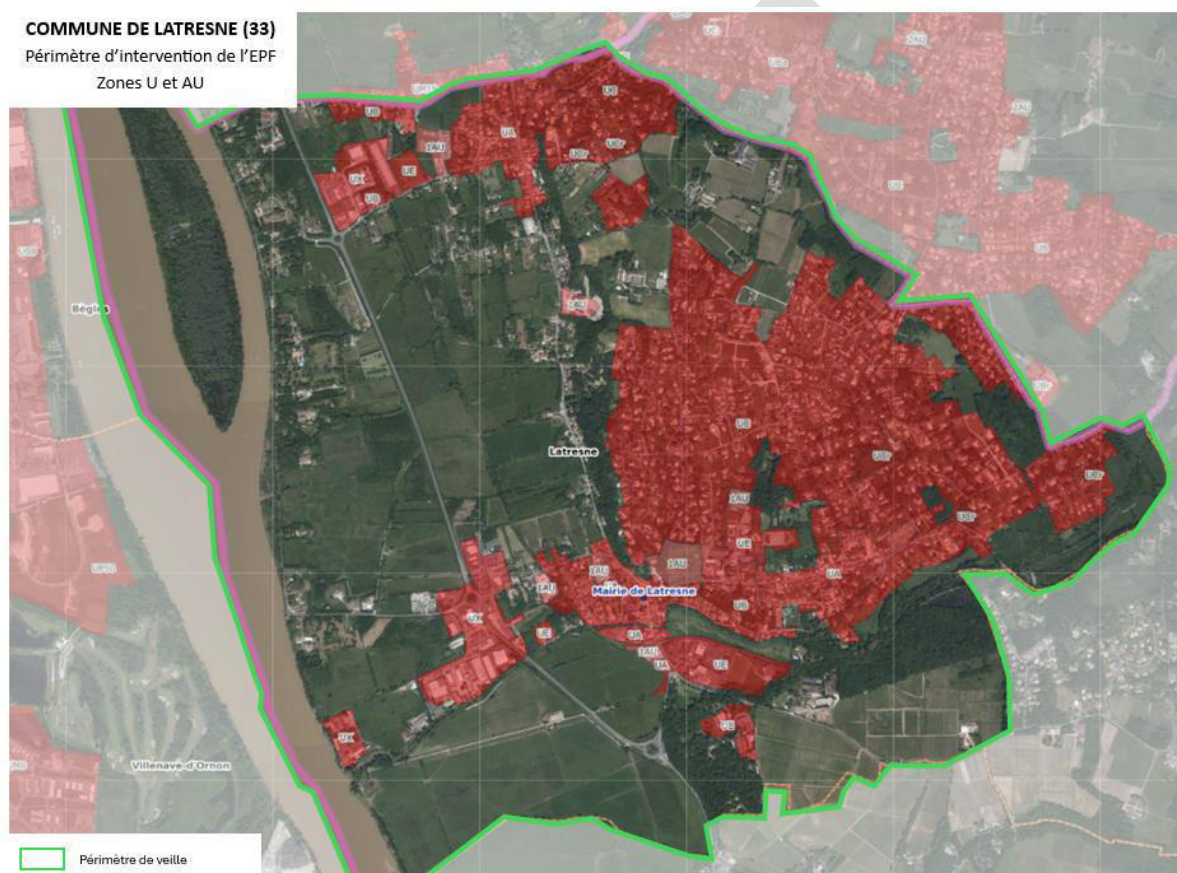
- Le ou les marchés immobiliers
- Les sites d'interventions potentiels à travers un gisement foncier comprenant au besoin un diagnostic pollution et/ou structure permettant d'affiner la connaissance d'un ou plusieurs sites
- Une stratégie opérationnelle phasée dans le temps
- La programmation des différents projets et leur coordination
- Des outils de mise en œuvre opérationnel
- Les équilibres financiers de programmes
- Les budgets d'investissements et de fonctionnement qui devront être mobilisés par la Collectivité

- Les partenaires financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés

Durant la phase d'étude, l'EPFNA et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Collectivité la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global...) qui nécessiteront une implication technique, politique et financière forte pour leur mise en place notamment à travers la prise de délibération, la révision ou la modification des documents d'urbanisme...

## 2.2 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « zones U et AU du territoire communal ».



## 2.3 Démarche d'acquisition

La convention ne s'inscrit pas dans une démarche de maîtrise ou de portage de fonciers.

Cependant, l'EPFNA pourra intervenir en préemption, si, le ou les objets de DIA se révèle stratégique pour la mise en œuvre de la politique publique.

Le recours à la préemption est strictement encadré par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme : « les droits de préemptions institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la

ressource en eau ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites opérations d'aménagement. »

Il ne pourra donc être engagé de préemption sur la base d'une simple opportunité. Aussi, l'EPFNA se réserve le droit de refuser l'exercice du droit de préemption.

Par délibération en date du XXXXXXX, le droit de préemption urbain a été institué sur la commune Coutras.

Par délibération en date du XXXXXXX, la Commune a délégué l'exercice du droit de préemption à XXXXX.

Lorsque l'EPFNA engage une préemption conduisant à une acquisition pour le compte de la Commune, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la fin de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention projet.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. Des acquisitions amiables pourront être engagées dans ce cadre conventionnel afin de compléter les emprises foncières préemptées si nécessaire. A défaut de validation par le conseil municipal, la Commune sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition tel que précisé à l'article 5 de la présente convention.

## 2.4 Analyse des DIA

La commune s'engage à transmettre à l'EPFNA sous 7 jours ouvrés, l'ensemble des DIA reçues pour les ventes de biens supérieurs à 800m<sup>2</sup>, comprenant un bâti ou non, à l'exclusion des lots de copropriétés.

De manière exceptionnelle, des lots de copropriétés pour des biens bâtis en centre-ville seront transmises en cas de connaissance de la mise en vente d'autres lots ou de DIA reçues permettant de maîtriser la totalité de la copropriété. Pourront aussi être transmises de manière exceptionnelle des biens d'une surface inférieures à 800m<sup>2</sup> si un bien contiguë est en vente ou qu'une DIA sur un bien contigu intervient.

Les DIA seront analysées par l'EPFNA et proposées en fonction du projet, du bilan financier et de la programmation à la commune. Cette dernière, selon son projet et les éléments proposés, déléguera son droit de préemption sur le bien objet de la DIA. En cas de refus par la commune, le bien ne pourra être préempté.

## 3. LA REALISATION D'ETUDES

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

La commune pourra solliciter au besoin l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :-

X	<b>Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)</b>	X	<b>Etudes environnementales et diagnostic pollution</b>
	Etude de requalification de zone d'activité	X	<b>Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment</b>
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	<b>Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)</b>
X	<b>Etude de programmation</b>		Étude de gisements fonciers
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	<b>Etude de faisabilité</b>
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'étude ne sera réalisée qu'à la demande de la commune, si elle juge opportun de compléter le travail mené par le prestataire sur le document d'urbanisme.

### 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 des études 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.

### **3.4 Suite des études**

A la suite de la présentation de l'étude par l'EPFNA à la commune, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou réalisation sur les fonciers repérés en vue d'acquérir des fonciers permettant la sortie de projets de logements comprenant une part locatifs sociaux qui ne pourra être inférieure à 60%. Ces projets de conventions témoignant de volonté communale de poursuivre la dynamique engagée devront être validés par délibération de la commune et l'EPFNA. Une fois signés par les parties, cela entrainera la clôture de la présente convention de veille stratégique.

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 : SECURISATION DES BIENS**

Les biens acquis par l'EPFNA feront l'objet d'une sécurisation par l'EPFNA.

### **4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA sont mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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.

L'EPFNA pourra solliciter la collectivité pour certaines dépenses de sécurisation.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, 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 **1 000 000 €**.

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

L'ensemble 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.

### **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 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.

### **5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

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.

## 6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 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.

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : maire ou adjoint : XXXXX
- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Intercommunalité : président ou vice-président : XXXXX
- Chef de projet/directeur opérationnel de l'EPFNA : XXX

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

## **8. 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.

## **9. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

## **10. 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.

## **11. 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.

## **12. RESILIATION DE LA CONVENTION**

### **12.1. 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.

### **12.2. 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

### **12.3. 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.

## **13. 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 Latre 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 Latresne  
représentée par son maire,

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

XXXXXXXXXXXX

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 vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-161

### Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n° 33-19-152 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de MIOS 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-152 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de MIOS et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE MIOS (33284)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

### Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n° 33-19-152 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de MIOS et l'EPFNA

**Contexte** : La commune a sollicité l'EPFNA pour un travail de prospection foncière sur les parcelles du centre- bourg situées dans les zones U1 et U2 au PLU. Deux fonciers ont d'ores et déjà été acquis par l'EPFNA.

**Projet** : La convention arrivant à échéance au 30 juin 2026, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 30 juin 2027, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

**Date de fin de la convention** : prolongation de 1 an, soit jusqu'au 30/06/2027

**Montant de la convention** : 2 000 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : VILLE DE MIOS (33284)

# Avenant n°2 de prorogation \_ MIOS



- **Object de l'avenant : Avenant n°2 de prorogation**
- Convention signée le 27/01/2020
- Date d'acquisition du 1er foncier : 18/06/2020
- Échéance convention : **30/06/2026, prolongation de 1 an, soit jusqu'au 30/06/2027 pour prévoir la cession à Gironde Habitat et une autre partie à la commune**
- Montant engagement financier convention : 2 000 000 € inchangé
- Périmètre : périmètre de réalisation \_ inchangé
- Signataires : Commune de MIOS / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Foncier acquit en 2020 par l'EPFNA \_ après une étude de gisement foncier

Programme : offre de Gironde Habitat pour la réalisation d'un programme de 20 LLS, au prix de 439 000€, nécessitant l'attribution d'une minoration SRU





**AVENANT N°2 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE  
N° 33-19-152  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG  
ENTRE LA COMMUNE DE MIOS (33)  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

La **commune de Mios**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 11 place du Onze novembre à MIOS (33380), représentée par **Monsieur Cédric PAIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°2024/37 en date du 23 mai 2024,

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 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 13 a 27 juin 2024 n° B-2024-110 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La commune a sollicité l'EPFNA pour un travail de prospection foncière sur les parcelles du centre- bourg situées dans les zones U1 et U2 au PLU. Deux fonciers ont d'ores et déjà été acquis par l'EPFNA.

L'EPFNA a acquis:

- les parcelles AD n°37 le 21/09/2020 au prix de 200 000€ et AD n°39 le 18/06/2020 au prix de 140 000€

- la parcelle AC n°32 – 16 rue Charles DUOLE - le 09 juin 2021 à 539 000€ HT

L'EPFNA a accepté l'offre de Gironde Habitat pour la réalisation d'un programme de 20 LLS au prix de 439000€ nécessitant l'attribution d'une minoration SRU sur la parcelle AC n°32.

Un premier avenant avait par ailleurs permis de prolonger la durée de portage de la convention au 30 juin 2026.

La convention arrivant à échéance au 30 juin 2026, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 30 juin 2027, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 162

### Avenant n°1 de la convention opérationnelle n° 47-21-042 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg, entre la commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne agglomération et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de la convention opérationnelle n° 47-21-042 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg, entre la commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE FOURQUES-SUR-GARONNE (47101)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

– 3 DEC. 2025

  
Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 de la convention opérationnelle n° 47-21-042 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg, entre la commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne agglomération et l'EPFNA**

**Contexte** : La commune de Fourques sur Garonne a conventionné avec l'EPFNA après une réflexion sur le devenir de son centre-bourg et les implications foncières potentielles, à moyen-long terme (à horizon 30 ans). Une étude de stratégie foncière a ainsi été lancée par l'EPF, visant à dresser un état des lieux du bourg à l'heure actuelle et son appropriation par les habitants, et à proposer dans un second temps un plan guide de valorisation foncière intégrant les souhaits d'aménagements souhaités par les élus et ses habitants.

Des scénarios d'aménagement ont été dressés et proposaient un développement complet du bourg : implantation de « poches » d'habitat, de commerces et services, création de cheminements doux, etc. À la suite de la présentation en mairie, un scénario intermédiaire a été envisagé par les élus : une configuration de bourg bastide, en se basant sur des recherches historiques tendant à observer que la commune pourrait être une bastide inachevée.

Pour parvenir à un aménagement du bourg allant dans ce sens à horizon moyen-long terme, il convient dès lors de maîtriser certains fonciers stratégiques. Les élus ont dès lors identifié des biens sur lesquels une intervention de l'EPFNA s'avèrerait pertinente. Cette intervention pourra donc être envisagée dans le but d'une réflexion cohérente de l'aménagement du bourg.

Cette convention vise donc l'acquisition de fonciers stratégiques pour parvenir à une redynamisation du centre-bourg communal. Les acquisitions au titre de cette convention s'inscrivent pleinement dans la démarche d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) intercommunale dans laquelle est engagée la commune, par la convention signée le 18 janvier 2021.

Les négociations sont longues et compliquées car les propriétaires ont des prétentions pécuniaires pour leurs biens, largement au-dessus des prix du marché ou des avis de France Domaine. Cette dureté foncière justifie la nécessité du présent avenant.

**Projet** : création habitat partagé beaucoup de fonciers difficiles à négocier

**Date de fin de la convention** : prolongation jusqu'au 31/12/2027

**Montant de la convention** : 700 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE FOURQUES-SUR-GARONNE (47101)

# Avenant n°1 de la convention opérationnelle n° 47-21-042 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Fourques sur Garonne



- **Objet de l'avenant : Avenant n° 2 de prolongation**
- Convention signée le 16 juin 2021
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 30 mars 2022
- Échéance convention : 30 mars 2026 **prolongation jusqu'au 31/12/2027**
  
- Montant engagement financier convention : 700 000 €
- Signataires : Commune de Fourques sur Garonne/ VGA / EPFNA
- Garantie financière : Commune de Fourques sur Garonne
  
- Les négociations sont nombreuses et compliquées sur cette commune. De plus, cette convention comporte 2 projets.



## État d'avancement /justification de l'avenant :



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### AVENANT N° 1 DE PROROGATION À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-21-042 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE FOURQUES SUR GARONNE,

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET L'EPFNA

**ENTRE**

**La Commune de Fourques sur Garonne**, dont la mairie est située Le Bourg - 47200 Fourques sur Garonne représentée par son maire, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **.././....;**  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**d'une part,**

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du **.././....;**  
Ci-après dénommée « la CdA » ou « VGA »;

**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 204 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-.... ..... du ..... 2025.

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

**d'autre part.**

## **PRÉAMBULE**

La commune de Fourques sur Garonne a conventionné avec l'EPFNA après une réflexion sur le devenir de son centre-bourg et les implications foncières potentielles, à moyen-long terme (à horizon 30 ans). Une étude de stratégie foncière a ainsi été lancée par l'EPF, visant à dresser un état des lieux du bourg à l'heure actuelle et son appropriation par les habitants, et à proposer dans un second temps un plan guide de valorisation foncière intégrant les souhaits d'aménagements souhaités par les élus et ses habitants.

Des scénarios d'aménagement ont été dressés et proposaient un développement complet du bourg : implantation de « poches » d'habitat, de commerces et services, création de cheminements doux, etc. À la suite de la présentation en mairie, un scénario intermédiaire a été envisagé par les élus : une configuration de bourg bastide, en se basant sur des recherches historiques tendant à observer que la commune pourrait être une bastide inachevée.

Pour parvenir à un aménagement du bourg allant dans ce sens à horizon moyen-long terme, il convient dès lors de maîtriser certains fonciers stratégiques. Les élus ont dès lors identifié des biens sur lesquels une intervention de l'EPFNA s'avèrerait pertinente. Cette intervention pourra donc être envisagée dans le but d'une réflexion cohérente de l'aménagement du bourg.

Cette convention vise donc l'acquisition de fonciers stratégiques pour parvenir à une redynamisation du centre-bourg communal. Les acquisitions au titre de cette convention s'inscrivent pleinement dans la démarche d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) intercommunale dans laquelle est engagée la commune, par la convention signée le 18 janvier 2021.

Les négociations sont longues et compliquées car les propriétaires ont des prétentions pécuniaires pour leurs biens, largement au-dessus des prix du marché ou des avis de France Domaine. Cette dureté foncière justifie la nécessité du présent avenant.

## **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 durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention **au 31 décembre 2027**.

**Les autres dispositions de la convention de réalisation n° 47-21-042 restent inchangées**

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Fourques  
sur Garonne représentée  
par **son maire**,

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

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

**Sylvain BRILLET**

**Jacques BILIRIT**

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 163

### Avenant n°1 de prolongation de la convention n°47-23-068 pour la production de logements, entre Saint Barthelemy d'Agenais, Val de Garonne agglomération et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prolongation de la convention n°47-23-068 pour la production de logements, entre Saint Barthelemy d'Agenais, Val de Garonne agglomération 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 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAI (47232)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Avenant n°1 de prolongation de la convention n°47-23-068 pour la production de logements, entre Saint Barthelemy d’Agenais, Val de Garonne agglomération et l’EPFNA

**Contexte** : propriétaire représentée par une mandataire, difficile à joindre. fixation du prix par le juge.

**Projet** : création de logements

**Date de fin de la convention** : prolongation de 2 ans soit jusqu’au 31/12/2028

**Montant de la convention** : 100 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS (47232)

# Avenant n°1 de prolongation de la convention 47-23-068 Saint Barthelemy d'Agenais pour la production de logements



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 de prolongation
- Convention signée le 30 janvier 2024
- Échéance convention : le 30 janvier 2026, **prolongation d'1 an : soit jusqu'au 31/12/2027 pour finaliser l'acquisition du foncier**
- La propriétaire est sous tutelle et la communication avec la mandataire judiciaire est très complexe, ce qui ralentit fortement l'acquisition, avec une fixation par le juge du prix du bien en septembre 2025.(clause dans la convention stipulant que si aucune acquisition dans les 2 ans suivant la signature de la convention, alors celle-ci devient caduque)
- Montant engagement financier convention : 100 000 €
- Périmètre : aucun changement de périmètre
- Signataires : Commune de Saint Barthelemy d'Agenais/ VGA/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



## État d'avancement / justification de l'avenant :



Projet de création de logement avec Domofrance

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### AVENANT N° 1 DE PROROGATION À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-23-068 EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT BARTHELEMY D'AGENAI,

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET L'EPFNA

#### ENTRE

**La Commune de Saint Barthélemy d'Agenais**, dont la mairie est située Le Bourg - 47200 Fourques sur Garonne représentée par son maire, **Monsieur Gaetan MALANGE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **.././....**;  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**d'une part,**

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du **.././....**;  
Ci-après dénommée « la CdA » ou « VGA »;

#### 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 204 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**

Le projet de la collectivité est de réaliser, en réhabilitation et extension, 6 logements à destination des seniors, via un bailleur social déjà identifié.

La dureté foncière du site envisagé est avérée car la propriétaire âgée est en maison de retraite. Cette dernière est donc représentée par une mandataire judiciaire à la protection des majeurs.

La mandataire judiciaire a longtemps été injoignable.

L'EPFNA a fait une proposition au prix de 50 000 € à la mandataire en juillet 2025, après accord de la juge des tutelles pour la mise en vente.

Or, suite à la réception de l'offre au prix, la mandataire judiciaire a indiqué à l'EPFNA, le 19 septembre 2025, que la requête du juge des tutelles du 12/06/2025 indique en fonction des avis de valeur communiqué un prix de vente à 60 000€ qui peut être abaissé à 50 000€ au-delà de 6 mois soit à compter du 12/12/2025.

De ce fait, il convient de prolonger la durée de la convention afin de pouvoir refaire une offre d'acquisition et laisser le temps au bailleur de demander les agréments et nous racheter par la suite.

## **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 durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention **au 31 décembre 2028.**

**Les autres dispositions de la convention de réalisation n° 47-23-068 restent inchangées**

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint  
Barthelemy d'Agenais  
représentée par **son maire,**

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

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

Gaëtan MALANGE

Sylvain BRILLET

Jacques BILIRIT

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-164

---

### Convention de réalisation n°47-25-105 en faveur de la création de services entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

---

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,  
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°47-25-105 en faveur de la création de services entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CA VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°47-25-105 en faveur de la création de services entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

**Contexte** : La crèche existante, située en entrée nord de la ville, ne répond plus aux normes actuelles et doit être réhabilitée. En outre, l'entrée sud de la commune apparaît peu équipée en services tournés vers la petite enfance.

**Projet** : Acquisition et portage d'un foncier par l'EPFNA pour permettre l'implantation d'une nouvelle crèche à Tonneins favoriser la création de services à Tonneins.

Dans l'objectif d'équilibrer l'offre de services sur la commune, et dans la perspective de la réhabilitation prochaine de la crèche existante, Val de Garonne Agglomération souhaite implanter une nouvelle crèche au sud de la ville. Le foncier (parcelles AK610 et 614), appartenant à un particulier et accueillant une maison d'habitation, a été identifié par VGA pour son implantation (proximité avec les écoles, quartier peu équipé en services à la petite enfance, proximité des TC), ainsi que ses caractéristiques (surface végétalisée importante grâce au jardin existant).

**Date de fin de la convention** : 31/12/2028

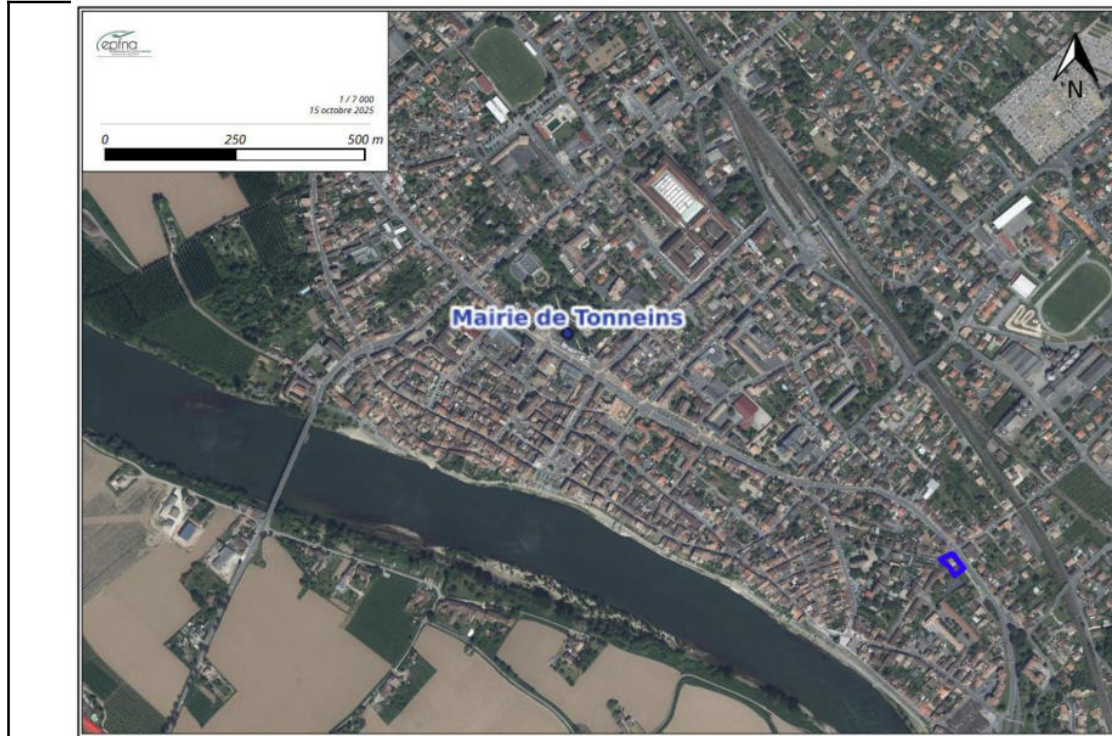
**Montant de la convention** : 250 000 €

**Garantie de rachat** : CA VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION

# Convention de réalisation – Réalisation d'une nouvelle crèche \_ avec VGA



Val de Garonne Agglomération, regroupent 43 communes, soit plus de 60 000hab., le projet se situe à Tonneins 2<sup>ème</sup> ville de l'agglomération



Côté rue Neuve



Côté D813



**description du bien** : bien situé 14 rue Neuve à Tonneins, parcelles AK 610 et 614, composé d'une maison individuelle datant des années 1990 en R+1 de 174 m<sup>2</sup> et d'un jardin de 650 m<sup>2</sup>, mitoyenne de la maison individuelle voisine ; à ce titre, différents aménagements sont possibles et ne présenteront pas de contraintes particulières si ce n'est que l'étage ne pourrait pas être utilisé. Surface totale du terrain de 867 m<sup>2</sup>, à proximité des écoles maternelles et primaires J. Mace, et d'une ligne de bus.

**Prescriptions** : Zonage UA, secteur en OAP, périmètres de protection (MH, sites inscrits et classés, PPRNP et PPRM)

# Convention de réalisation – Création d'une nouvelle crèche \_ VGA



## Titre de l'odj : Convention de réalisation pour la création d'une nouvelle Crèche avec VGA

Nom des signataires : VGA, EPFNA

Projet : installation d'une nouvelle crèche

Montant : 192 000 €\* (bilan prévisionnel acquisition et portage simple)

\*Propriétaire vendeur à 178 000 € (prix fixé par l'agence, honoraires inclus : 190 638 €)

Garant du rachat : VGA

Date échéance convention : 31/12/2028

Missions attendues : acquisition, portage et revente à la collectivité



**Enjeux et Programme** projet d'équipement  
VGA garante du rachat

**Projet** de nouvelle crèche par VGA, sur la commune de Tonneins, d'une capacité de 30 places, afin d'accueillir dans un premier temps les 2/3 des enfants de la crèche existante, qui elle fera dans un second temps l'objet d'une réhabilitation pour accueillir à terme 24 enfants ainsi qu'un Relai Petite Enfance.

### **Enjeux :**

- Favoriser la mixité et maintenir une cohésion de l'offre d'accueil
- Proposer un emplacement stratégique en élargissant le périmètre de l'offre d'accueil sur la commune de Tonneins
- Proposer un emplacement végétalisé répondant aux recommandations environnementales en matière d'accueil Petite Enfance
- Faciliter l'accès des familles aux Services Publics
- Dynamiser et embellir un quartier extérieur au centre-ville
- Bénéficier d'aides aux financements majorées en zone QPV et suivant critère mixité sociale

### **Planning des grandes étapes :**

- Etudes courant 2026
- Acquisition EPFNA en 2026
- Portage EPFNA jusqu'en 2027 et cession à VGA
- Début des travaux en 2027



## CONVENTION DE REALISATION N°47-25-105

EN FAVEUR DE LA CREATION DE SERVICES

ENTRE

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'EPFNA

### ENTRE

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°..... du conseil communautaire, en date du .....

Ci-après dénommée, « **VGA** » ;

**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 bd 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-2022-179, en date du 24 novembre 2022,

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

**D'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Communauté d'Agglomération Val de Garonne Agglomération

**VGA** est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé en France dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est créée en 1993 sous le nom de communauté de communes du Marmandais. Elle devient en 1996 la communauté de communes du Val de Garonne et, en 2011, la communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération. Elle rassemble 43 communes.

La Communauté d'Agglomération est constituée :

- De deux pôles principaux : Marmande (18 000 habitants) et Tonneins (9000 habitants) ;
- Des communes associées à ces deux Pôles : Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille, Virazeil, Escassefort (Marmande) et Fauillet, Varès (Tonneins) ;
- Des Pôles relais : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne, Seyches ;
- Les communes restantes, rurales, disposant de quelques commerces et/ou service ;

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur l'EPCI, ainsi que sur la commune de réalisation :

INDICATEURS	COMMUNE Tonneins	EPCI CA Val de Garonne Agglomération	DÉPARTEMENT Lot-et-Garonne	SOURCE
Population (habitants)	9 130	60 226	331 271	INSEE
Variation annuelle de la population	0,40 %	0,12 %	-0,10 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	7,40 %	5,60 %	6,37 %	RPLS / IN-SEE
Rythme de construction annuel logement	12	139	887	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	1 730 m <sup>2</sup>	21 231 m <sup>2</sup>	101 990 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	11,39 %	11,97 %	12,85 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	3 952	23 185	123 563	INSEE
Nombre d'entreprises	67	510	3 060	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	19,75 %	14,51 %	14,04 %	INSEE

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>SCOT</b>	SCOT Val de Garonne, approuvé le 21 février 2014	Le 9 décembre 2019, le comité syndical a prescrit le lancement de la révision générale du SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne
-------------	--	--

## 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 VGA et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par VGA et l'EPFNA ;
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention ;
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront rétrocédés à VGA ;
- 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 :

<input checked="" type="checkbox"/> le développement des activités et des services
--

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Création Crèche 30 places zone QPV » 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
AK 610 AK 614	8 a 23 ca 44 ca	Maison d'habitation avec jardin	14 rue Neuve, 47400 TONNEINS	UA	MH, sites inscrits et classés, PPRNP et PPRM	Libre

L'Intercommunalité 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.

Le bien est situé 14 rue Neuve à Tonneins, accessible par la rue Neuve et le Boulevard Marx Dormoy. Il est composé d'une maison individuelle en R+1 de 174 m<sup>2</sup> et d'un jardin de 650 m<sup>2</sup>, le bâti datant des années 1990 et mitoyen de la maison individuelle voisine ; à ce titre, différents aménagements sont possibles et ne présenteront pas de contraintes particulières. La surface totale du terrain est de 867 m<sup>2</sup>, à proximité des écoles maternelles et primaires J. Mace, et d'une ligne de bus



## 2.2. Définition du projet

A ce stade, VGA n'a pas encore réalisé d'étude mais envisage la création d'une nouvelle crèche sur la commune de Tonneins, d'une capacité de 30 places, afin d'accueillir dans un premier temps les 2/3 des enfants de la crèche existante. La crèche existante fera elle, l'objet d'une réhabilitation, pour accueillir à terme 24 enfants ainsi qu'un Relai Petite Enfance.

### **2.2.1. Le Programme**

L'Intercommunalité a arrêté le programme suivant :

- Crèche avec une capacité d'accueil de 30 places
- Relais Petite Enfance

Intentions de projets en termes de programme et d'enjeux urbain :

- Favoriser la mixité et maintenir une cohésion de l'offre d'accueil, à proximité d'écoles
- Proposer un emplacement stratégique en élargissant le périmètre de l'offre d'accueil sur la commune de Tonneins
- Proposer un emplacement végétalisé répondant aux recommandations environnementales en matière d'accueil Petite Enfance
- Faciliter l'accès des familles aux Services Publics
- Dynamiser et embellir un quartier extérieur au centre-ville
- Bénéficier d'aides aux financements majorées en zone QPV et suivant critère mixité sociale

### **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 VGA, à l'Intercommunalité.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Négociation foncière et acquisition : 2025-2026
- Réalisation des études complémentaires : 2026
- Consultation d'opérateurs : 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2028
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2028
- Mise en service : 2029

## **2.3. Démarches d'acquisition**

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

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

### **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 VGA et après délégation du Droit de préemption à l'EPFNA.

### **2.3.3. L'expropriation**

L'EPFNA pourra engager sur demande de VGA 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**

A ce stade la collectivité ne souhaite pas solliciter l'EPFNA pour réaliser une étude.

## **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 :

- Soit libres de toute occupation et mis à disposition de VGA via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Soit dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte ;

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

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

#### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

A ce stade la collectivité ne souhaite pas solliciter l'EPFNA pour réaliser la démolition ou autres travaux.

### **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

#### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est **de 250 000 €**.

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

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

#### **5.2. Accord préalable de la personne publique garante**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le président de VGA et le directeur général de l'EPFNA ou leurs représentants. 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 président de VGA. 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**

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

VGA 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 VGA 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**

VGA 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 VGA de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

### **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 2 exemplaires originaux

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

**Jacques BILIRIT**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-165

### Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

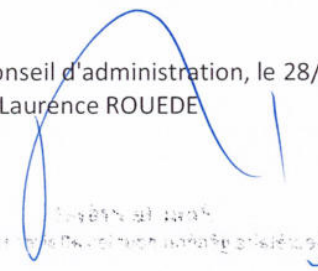
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE TONNEINS (47310)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

**Pour le Préfet**  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
  
Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE  


## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

### Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

**Contexte** : Ancien GITEM : La commune de Tonneins, VGA et l'EPFNA ont signé le 14 janvier 2019 une convention relative à la redynamisation du centre-ancien. En 2020, suite à la participation de la commune au Programme : "Réinventons nos Cœurs de Ville", la collectivité a sollicité l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise foncière d'un bien. Un immeuble mixte vacant qui était auparavant occupé par un magasin GITEM au rez-de-chaussée. Le bien a été acquis de manière amiable en 2020.

**Projet** : Modification de durée ( Prolongation 1 an jusqu'au 31/12/2026) et clause d'engagement au rachat de la Maison Dèche (parcelle AL0408) par la commune au plus tard au 30 juin 2026 si aucune vente n'était conclue avec un tiers acquéreur avant le 31 mars 2026.

Action foncière pour la redynamisation de centre bourg. L'échéance de la convention étant fixée à fin 2025, il convient de prolonger la convention le temps de finaliser la vente de ces deux biens (ancien GITEM et Maison Dèche).

**Date de fin de la convention** : Prolongation de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026

**Montant de la convention** : 800 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : VILLE DE TONNEINS (47310)

# Avenant 2 de prorogation\_ Aménagement d'une pharmacie et projet SCI CROIX ROYALE à Tonneins

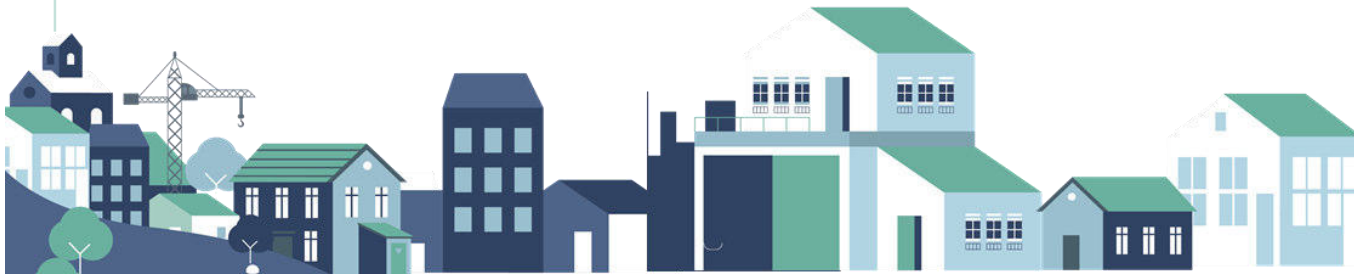


- **Objet de l'avenant : prorogation de la convention**
- **Convention signée le 14/01/2019**
- **Échéance convention : 31/12/2025**
- Prolongation de 1 an, soit jusqu'au **31/12/2026** et introduction d'une clause de rachat de la Maison Dèche par la commune au plus tard au 30 juin 2026, si aucune vente avec un tiers acquéreur n'était conclue avant le 31 mars 2026
- **Montant engagement financier convention : 800 000€ (inchangé)**
- **Périmètre :**
  - Friche commerciale (ancien GITEM), place Jean-Jaurès (parcelles AL0494 et AL0496)
  - Maison Dèche, 22 cours de l'Yser (parcelle AL0408)
- **Signataires :** Ville de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- **Garantie financière :** Commune de Tonneins



## Identification du bien:

- **Friche commerciale GITEM:**
  - Située place Jean-Jaurès, cadastrée section n°AL0494 et 0496. Il s'agit d'un immeuble mixte vacant, situé en cœur de ville. Cet immeuble était occupé, au RDC par un magasin GITEM fermé depuis nombreuses années et d'un logement en R+1/R+2.
- **Maison Dèche :**
  - Sise 22 cours de l'Yser, cadastrée section n°AL0408. Il s'agit d'une maison de caractère à vocation d'habitation, édifiée en R+2, d'une surface bâtie au sol de 300 m<sup>2</sup>.



# Avenant 2 de prorogation\_ Aménagement d'une pharmacie et projet SCI CROIX ROYALE à Tonneins

## Justification de l'avenant :

### **GITEM :**

La commune de Tonneins, VGA et l'EPFNA ont signé le 14 janvier 2019 une convention relative à la redynamisation du centre-ancien. En 2020, suite à la participation de la commune au Programme : "Réinventons nos Cœurs de Ville", la collectivité a sollicité l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise foncière d'un bien. Un immeuble mixte vacant qui était auparavant occupé par un magasin GITEM au rez-de-chaussée. Le bien a été acquis de manière amiable en 2020.

Désormais, **la commune souhaite surtout travailler avec l'EPFNA sur la sortie opérationnelle pour cette acquisition.** Un investisseur a été ciblé pour le GITEM. L'échéance de la convention étant fixée à fin 2025, **il convient de prolonger la convention le temps de finaliser la vente de ce bien aux pharmaciens.**

### **Maison Dèche :**

Ce bien, identifié dans la convention signée le 14 janvier 2019, et acquis par l'EPFNA le 20 décembre 2019, fait l'objet de négociations depuis 2023 avec un acquéreur potentiel souhaitant y réaliser un projet de salle de réception et de locations saisonnières. L'acquéreur ayant donné son accord sur le prix, le projet d'acte de vente ayant été rédigé, et les fonds ayant été réunis par l'acquéreur, une signature avait été programmée le 28 octobre 2025. Or, l'acquéreur a indiqué tardivement qu'il devait régulariser auprès de l'administration fiscale le transfert de fonds de sa société de dépollution à la SCI se portant acquéreuse du bien. **Afin de sécuriser la cession de ce bien, il convient de prolonger la convention le temps de finaliser la vente du bien.**

## Rappel du programme ou du projet :

Les projets :

- **GITEM** : installation d'une pharmacie sur la place Jean Jaurès
  
- **Maison Dèche** :
  - RDC : une salle de réception / séminaire rez-de-chaussé avec terrasse panoramique sur la Garonne ( en vue cérémonie, mariage, séminaire)
  - R+1 : 4 T3 en meublés de tourisme 3 étoiles ( 2 sur rue et 2 sur Garonne)
  - R+2 : 4 T3 en meublés de tourisme 3 étoiles ( 2 sur rue et 2 sur Garonne)
  - Aménagement R-1 : 1 appartement « de direction » pour la gestion des locations ( appartement T4 sur Garonne )
  - Les niveaux inférieurs de la maison seront réhabilités pour des espaces de rangement.

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N° 2 DE PROROGATION  
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-142  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG  
ENTRE  
LA COMMUNE DE TONNEINS,  
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION  
ET L'EPFNA**

### ENTRE

**La Commune de Tonneins**, dont le siège est situé Place Zoppola - 47400 Tonneins représentée par son maire, **Monsieur Dante RINAUDO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .././../...;

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**d'une part,**

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son vice-président, **Monsieur Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par un arrêté de délégation du Président de la Communauté d'Agglomération en date du ....., Ci-après dénommée, « VGA » ou « la CdA »;

### 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 204 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

### Ancien GITEM

La commune de Tonneins, VGA et l'EPFNA ont signé le 14 janvier 2019 une convention relative à la redynamisation du centre-ancien. En 2020, suite à la participation de la commune au Programme : "Réinventons nos Cœurs de Ville", la collectivité a sollicité l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise foncière d'un bien. Un immeuble mixte vacant qui était auparavant occupé par un magasin GITEM au rez-de-chaussée. Le bien a été acquis de manière amiable en 2020.

Désormais, la commune souhaite surtout travailler avec l'EPFNA sur la sortie opérationnelle suite à cette acquisition. Des investisseurs (pharmaciens) ont montré leur intérêt pour acquérir l'ancien magasin « GITEM ». L'échéance de la convention étant fixée à fin 2025, il convient de prolonger la convention le temps de finaliser la vente de ce bien aux pharmaciens.

### Maison Dèche

Ce bien, identifié dans la convention signée le 14 janvier 2019, et acquis par l'EPFNA le 20 décembre 2019, fait l'objet de négociations depuis 2023 avec un acquéreur potentiel souhaitant y réaliser un projet de salle de réception et de locations saisonnières.

L'acquéreur identifié ayant donné son accord sur le prix, le projet d'acte de vente ayant été rédigé, et les fonds ayant été réunis par l'acquéreur, une signature avait été programmée le 28 octobre 2025. Or, l'acquéreur a repoussé plusieurs fois la date d'acquisition pour des raisons qui lui sont propres. **Afin de sécuriser la cession de ce bien, ainsi que son rachat éventuel par la commune si aucune vente avec un tiers acquéreur n'était conclue, il convient de prolonger la convention le temps de finaliser la vente cet immeuble.**

## 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 durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention **au 31 décembre 2026.**

**Concernant la Maison Dèche : si la vente du bien ne devait pas être conclue avec un tiers acquéreur avant le 31 mars 2026, la collectivité s'engage à racheter le bien à l'EPFNA avant le 30 juin 2026 dans le cadre de la garantie de rachat de la collectivité.**

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Tonneins  
représentée par son maire,

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

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Vice-Président,

**Dante RINAUDO**

**Sylvain BRILLET**

**Christian PEZZUTTI**

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-166

Convention d'études n°79-25-089 pour la reconversion d'une friche industrielle en centre-bourg entre la commune de Saint-Aubin-du-Plain, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'études n°79-25-089 pour la reconversion d'une friche industrielle en centre-bourg entre la commune de Saint-Aubin-du-Plain, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 60 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-PLAIN (79238)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

– 3 DEC. 2025

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Convention d'études n°79-25-089 pour la reconversion d'une friche industrielle en centre-bourg entre la commune de Saint-Aubin-du-Plain, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPFNA

**Contexte** : Dans le cadre de son projet de redynamisation de son centre-bourg, cette friche industrielle d'une surface de 4 281m<sup>2</sup>, vacante depuis de nombreuses années, intéresse la Commune en vue d'être reconvertie pour la création de logements, d'activités de restauration, de commerces, et d'espaces publics.

**Projet** : Reconversion d'une friche industrielle en centre-bourg.

Le projet de la commune sur cette friche pourrait comprendre des logements (locatif social et/ou libre), un lieu de restauration notamment pour l'école et les salariés d'entreprises locales, des commerces de type bar associatif ainsi que des espaces publics. Néanmoins, ce projet reste à affiner sur le plan programmatique, technique et financier.

De par sa surface, sa localisation en plein cœur de bourg et sa mise en vente, cette friche constitue une opportunité à saisir en vue de densifier et redynamiser le centre-bourg de Saint-Aubin-du-Plain. Dans le cadre de cette convention d'études, l'EPFNA aura pour mission, de faire réaliser des études techniques (diagnostic pollution et estimation des coûts de déconstruction et désamiantage notamment).

**Date de fin de la convention** : 31/12/2027

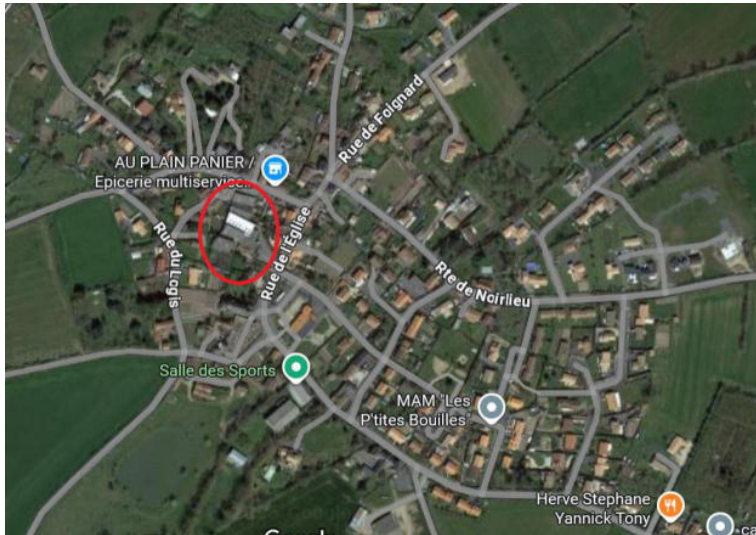
**Montant de la convention** : 60 000 €

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-PLAIN (79238)

# Convention d'études – Reconversion d'une friche industrielle – Saint-Aubin-du-Plain / CA Bocage Bressuirais



**Situation:** Commune Saint-Aubin-du-Plain (540hab.) située au Nord du département des Deux-Sèvres, dans la CA du Bocage Bressuirais



**Localisation:** Friche industrielle (fabrication de matériel agricole) en centre-bourg établie sur une surface de 4 281 m<sup>2</sup> composée de 7 bâtiments juxtaposés formant un hangar de 2 500 m<sup>2</sup>, d'une ancienne maison d'habitation et de deux cours bitumées. Vacante depuis de nombreuses années, intéresse la Commune en vue d'être reconvertie pour la création de logements, d'activités de restauration, de commerces, et d'espaces publics

# Convention d'études n°79-25-089 pour la reconversion d'une friche industrielle en centre-bourg entre la Commune de Saint-Aubin-du-Plain, la CA du Bocage Bressuirais et l'EPFNA



- Convention d'études
- Signataires : Commune de Saint-Aubin-du-Plain / CA du Bocage Bressuirais / EPFNA
- Objet: Réalisation d'études techniques afin d'affiner la faisabilité technique et financière du projet de la commune (diagnostic pollution, estimation des coûts de déconstruction et désamiantage, étude capacitaire, géotechnique)
- Montant : 60 000 €
- Garantie financière : Commune de Saint-Aubin-du-Plain
- Délai de la convention : 31 décembre 2027

**Programme :** De par sa surface, sa localisation en plein cœur de bourg et sa mise en vente, cette friche constitue une opportunité à saisir pour la commune en vue de redynamiser le centre-bourg

le projet de la Commune doit être affiné sur les plan programmatique et technique

le projet pourrait comprendre : des logements (locatif social et/ou libre), un lieu de restauration notamment pour l'école et les salariés d'entreprises locales, des commerces de type bar associatif ainsi que des espaces publics.

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION D'ETUDES N°79-25-089

#### POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-PLAIN (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **Commune de Saint-Aubin-du-Plain**, dont le siège est situé rue de la Croix Bernier – 79300 SAINT-AUBIN-DU-PLAIN, représentée par son Maire, **Madame Nicole COTILLON**, dûment habilité 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,

La **Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry – 79300 BRESSUIRE – représentée par **Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **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 28 novembre 2025,

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Saint-Aubin-du-Plain

La commune de Saint-Aubin-du-Plain (561 habitants, INSEE 2022) est localisée dans le Nord du département des Deux-Sèvres, à 10 km au Nord de la ville de Bressuire. La commune est traversée par la route départementale 748 qui relie Bressuire à Angers. La commune a été labellisée Village d'Avenir.

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

INDICATEURS	COMMUNE Saint-Aubin-du- Plain	EPCI CA du Bocage Bressuirais	DÉPARTEMENT Deux-Sèvres	SOURCE
Population (habitants)	540	73 944	374 878	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,93 %	0,25 %	0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	7,20 %	8,44 %	8,48 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	1	117	722	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m <sup>2</sup>	25 165 m <sup>2</sup>	116 732 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	-	-	-	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	212	28 805	154 933	INSEE
Nombre d'entreprises	8	482	2 481	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,20 %	9,92 %	10,76 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,32	2,37	2,23	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	8	1 004	5 434	INSEE

### La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a été créée le 1er janvier 2014. Elle regroupe 33 communes et 75 710 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>SCoT</b>	21 février 2017
<b>PLUi</b>	9 novembre 2021
<b>PLH 2025-2030</b>	13 mai 2025

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les 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 d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Aubin-du-Plain, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat » et « développement des activités et des services ».

### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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



Ce site, d'une surface cadastrale totale de 4 281m<sup>2</sup>, situé en plein cœur de bourg de Saint-Aubin-du-Plain, à proximité immédiate de la mairie et du commerce multiservices, constitue une friche industrielle vacante depuis 2001. Il s'agit d'un ancien site de fabrication de matériel agricole. L'ensemble du foncier est à jour mis en vente par le propriétaire.

Le site est composé :

- d'au moins 7 bâtiments juxtaposés formant un hangar de 2 500 m<sup>2</sup> de plain-pied non exploité actuellement ;
- d'un local transformateur encore en activité et d'un transformateur désaffecté ;
- d'une cour extérieure bitumée donnant sur la rue de l'église ;
- d'une ancienne maison d'habitation d'environ 150 m<sup>2</sup> actuellement occupée par un bar associatif.

Le site est clôturé et est desservi par une entrée principale rue du commerce et un portail donnant sur la rue de l'église.

De par sa surface, sa localisation en plein cœur de bourg et sa mise en vente, cette friche constitue une opportunité à saisir en vue de résorber une friche en plein cœur de bourg et de redynamiser le centre-bourg de Saint-Aubin-du-Plain.

Néanmoins, le projet de la Commune reste à affiner sur le plan programmatique, technique et financier. Selon les premières réflexions engagées, le projet pourrait comprendre des logements (locatif social et/ou libre), un lieu de restauration notamment pour l'école et les salariés d'entreprises locales, des commerces de type bar associatif ainsi que des espaces publics.

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-dessus.

## 1. 2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

CONTEXTE/ENJEUX : Dans le cadre de son projet de redynamisation de son centre-bourg, cette friche industrielle, vacante depuis de nombreuses années, intéresse la Commune en vue d'être reconvertie pour le développement d'un projet mixte incluant nouveaux logements, activités de restauration, de commerces, et d'espaces publics.

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grandes composantes (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu d'engager les études suivantes :

	Stratégie d'intervention foncière	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment (comprenant également le tracé et l'état des réseaux EU et EP)
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	X	Étude géotechnique
	Gisement foncier		Etude de faisabilité

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Etude de programmation urbaine	Etude de programmation commerciale
	Constitution dossiers DUP et enquête parcellaire	Autre

A ce stade, la Commune et/ou l'Intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, dont une copie est remise à l'EPFNA. Elles manifestent la volonté politique de réalisation d'un projet, et serviront de base à la réflexion et aux études à venir :

- Etude historique et documentaire (réalisée par GINGER) ;
- Etude sur le volet habitat (réalisée par URBANIS) ;
- Etude sur le volet activité de restauration (réalisée par EGIS Aménagement).

Dans un premier temps, et afin que la Commune puisse affiner son projet, l'EPFNA engagera dans le cadre de la présente convention les études techniques visant à déterminer la faisabilité technique et financière d'un projet visant à limiter la déconstruction du site en prenant en compte les coûts de dépollution, de désamiantage voire de renforcement ou de démolition partielle.

### **3. MODALITES DE REALISATION DES ETUDES**

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.

### **4. MODALITES DE FINANCEMENT ET DE PAIEMENT**

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.

Si la présente convention devait se poursuivre à travers une convention de veille ou de réalisation, le montant des études et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité, ...) seront transférées dans cette future convention, si toutefois celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention d'études.

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

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 d'études après cette date.

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **60 000 € HT**.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la personne publique garante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de la ou des études, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA les dépenses liées aux études réalisées.

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.

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 communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

L'EPFNA ne pourra pas commanditer une étude au-delà de la date d'échéance de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention, conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de la ou des opérations.

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant, et la Communauté d'agglomération. 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 (bailleurs sociaux, Banque des Territoires, CAUE79, etc.).

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.

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

## **8. SUITE DE LA CONVENTION**

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant l'échéance de la convention, les signataires 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 :

- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de projet pour chacun des projets validés par la Commune/l'Intercommunalité, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

## **9. 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 en exécution de cette convention.

## **10. 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.

## **11. 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.

## **12. RESILIATION DE LA CONVENTION**

### **12.1. 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.

### **12.2. Résiliation de droit**

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

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

L'EPFNA informe la 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

### **12.3. 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 au autres parties, 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.

## **13. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Aubin-du-Plain	La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représentée par son Président,	représenté par son Directeur général,

**Nicole COTILLON**

**Pierre-Yves MAROLLEAU**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2025/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 167

---

### Convention de veille n°86-25-099 pour la création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation entre la commune de Naintré, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,


Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°86-25-099 pour la création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation entre la commune de Naintré, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE NAINTRÉ (86174)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
  
Sylvain PELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

**Convention de veille n°86-25-099 pour la création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation entre la commune de Naintré, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA**

**Contexte** : Petite ville du département de la Vienne qui possède l'ensemble des services de proximité. Elle est traversée par la départementale 910 reliant Poitiers et Châtelleraut, les deux plus grandes villes du département. La commune enregistre un taux de 14% dans le cadre de la loi SRU. Elle compte 5954 habitants.

**Projet** : Opérations de création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation Opérations de création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation. La commune de Naintré et Grand Châtelleraut vont s'engager dans un contrat de mixité sociale (signature prévue en juin 2026).

Les fonciers identifiés seront systématiquement proposés aux bailleurs du départements ou nationaux.

IAA a notamment confirmé son intérêt de travailler avec la commune.

Grand Châtelleraut souhaite mobiliser le bailleur local NOVIA afin de contribuer à quelques opérations.

**Date de fin de la convention** : 31/12/2028

**Montant de la convention** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE NAINTRE (86174)

# Convention de veille n°86-25-099 pour la création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation - Naintré



**Situation:** Petite ville du département de la Vienne qui possède l'ensemble des services de proximité. Elle est traversée par la départementale 910 reliant Poitiers et Châtelleraut, les deux plus grandes villes du département. La commune enregistre un taux de 14% dans le cadre de la loi SRU. Elle compte 5954 habitants.



## description du/des

**biens** : Il s'agit de terrains nus, constructibles, en continuité de l'urbanisation.  
**Périmètre de veille stratégique** : qui intègre l'ensemble des terrains identifiés par l'EPFNA, après avoir réalisé un **gisement foncier**, ainsi que les OAP inscrites au PLU.

# Convention de veille n°86-25-099 pour la création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation - Naintré



**Titre de l'odj :** Convention de veille n°86-25-099 pour la création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation entre la commune de Naintré, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Naintré et CdA de Grand Châtelleraut

Projet : Opérations de création de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation

Montant : 500 000 €

Garant du rachat : Commune de Naintré

date échéance convention : 31/12/2028

- ⇒ Intérêt d'une intervention de l'EPFNA sur la durée du prochain triennal.
- ⇒ Des conventions de réalisation seront systématiquement signées avant l'acquisition d'un foncier à l'amiable ou à la suite d'une acquisition par voie de préemption.



**Enjeux et Programme** Programmes de LLS

La commune de Naintré et Grand Châtelleraut vont s'engager dans un contrat de mixité sociale (signature prévue en juin 2026)  
Les fonciers identifiés seront systématiquement proposés aux bailleurs du départements ou nationaux.

IAA a notamment confirmé son intérêt de travailler avec la commune.

Grand Châtelleraut souhaite mobiliser le bailleur local NOVIA afin de contribuer à quelques opérations.

Des capacitaires pourront être réalisées par l'EPFNA (en interne)

## Planning des grandes étapes :

2025-2026 : transmission de courriers de prises de contact à l'ensemble des propriétaires.

2026 : priorisation d'opérations sur les fonciers facilement mobilisables.

2026-2027 : confirmation d'opérations avec les bailleurs sociaux, signatures de conventions de réalisation



## CONVENTION DE VEILLE N°86-25-099

### POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN DENSIFICATION DE L'URBANISATION

ENTRE

LA COMMUNE DE NAINTRÉ

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND CHÂTELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Naintré**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 Place Gambetta à Naintré (86530), représentée par **Monsieur Christian MICHAUD**, 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,**

La **communauté d'agglomération du Grand Châtelleraut**, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 78 boulevard de Blossac – 86100 Châtelleraut – représentée par **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du.....

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **l'EPCI** » 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-2024- du 28 novembre 2025,

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Naintré

La commune de Naintré est localisée au Nord du département de la Vienne, à environ 6 kilomètres au Sud de la ville de Châtelleraut. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale n°910 reliant Châtelleraut et Poitiers. Elle est également traversée par l'A10 et dispose d'un échangeur. Elle est desservie par la gare de Naintré les Barres sur la ligne TER Paris-Austerlitz – Bordeaux-Saint-Jean.

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle va prochainement signer un contrat de mixité sociale afin de s'engager dans une démarche d'augmentation de son taux de logements locatifs sociaux.

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

	Naintré	CdA Grand Châtelleraut	Vienne
Population	5 941	83 615	438 435
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,26 %	-0,13 %	0,28 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,02 %	10,68 %	10,63 %
Rythme de construction annuel (logement)	18	152	1 323
Taux de vacance du parc de logements	6,16 %	10,78 %	11,26 %
Nombre de personnes par ménages	2,31	2,16	2,13
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 440	31 026	170 555
Nombre d'entreprises	34	629	3 822
Nombre de commerces, hébergements, restauration	70	1 279	6 674
Taux de chômage annuel moyen	12,45 %	13,74 %	12,29 %

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU de Naintré</b>	Approuvé le 16 janvier 2020	Dernière révision approuvée le 17/02/2025
<b>PLH 2020-2025</b>	Adopté en conseil communautaire le 3 février 2020	
<b>SCOT du Seuil du Poitou</b>	Approuvé le 11 février 2020	Le 26 juin 2021, Application de la feuille de route pour la période 2021-2025

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Naintré, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-24-145, signée le 08 juillet 2025, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 07 avril 2025 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 13 mars 2025. Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- L'équilibre social de l'habitat

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- **Un enjeu de renouvellement de l'habitat ancien et de développement du logement social notamment sur la commune de Naintré (seule commune en déficit SRU sur le territoire) ;**
- La résorption de friches industrielles ou urbaines qui permettront de mener des opérations à vocation d'habitat et/ou économique.
- Le maintien du dernier commerce en milieu rural ;
- Le développement touristique pour les communes patrimoniales du territoire (Angles-sur-Anglin et La Roche-Posay) ;
- La mise en valeur des bords de rivière (La Vienne, l'Anglin, la Gartempe, ...).

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune 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 est identifié comme « OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>
BI 1	1 379 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue du 19 mars 1962	U
BI 2	36 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue du 19 mars 1962	U
BI 82	774 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Les Closures Nord	U
BI 57	1103 m <sup>2</sup>	Bâti	La Berthonalière	U
BI 58	345 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Berthonalière	U
BI 89	2 345 m <sup>2</sup>	Terrain nu	20 rue Anatole France	U
BI 91	1 005 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Georges Sand	U
BI 350	1 147 m <sup>2</sup>	Bâti	21 rue Danielle Casanova	U

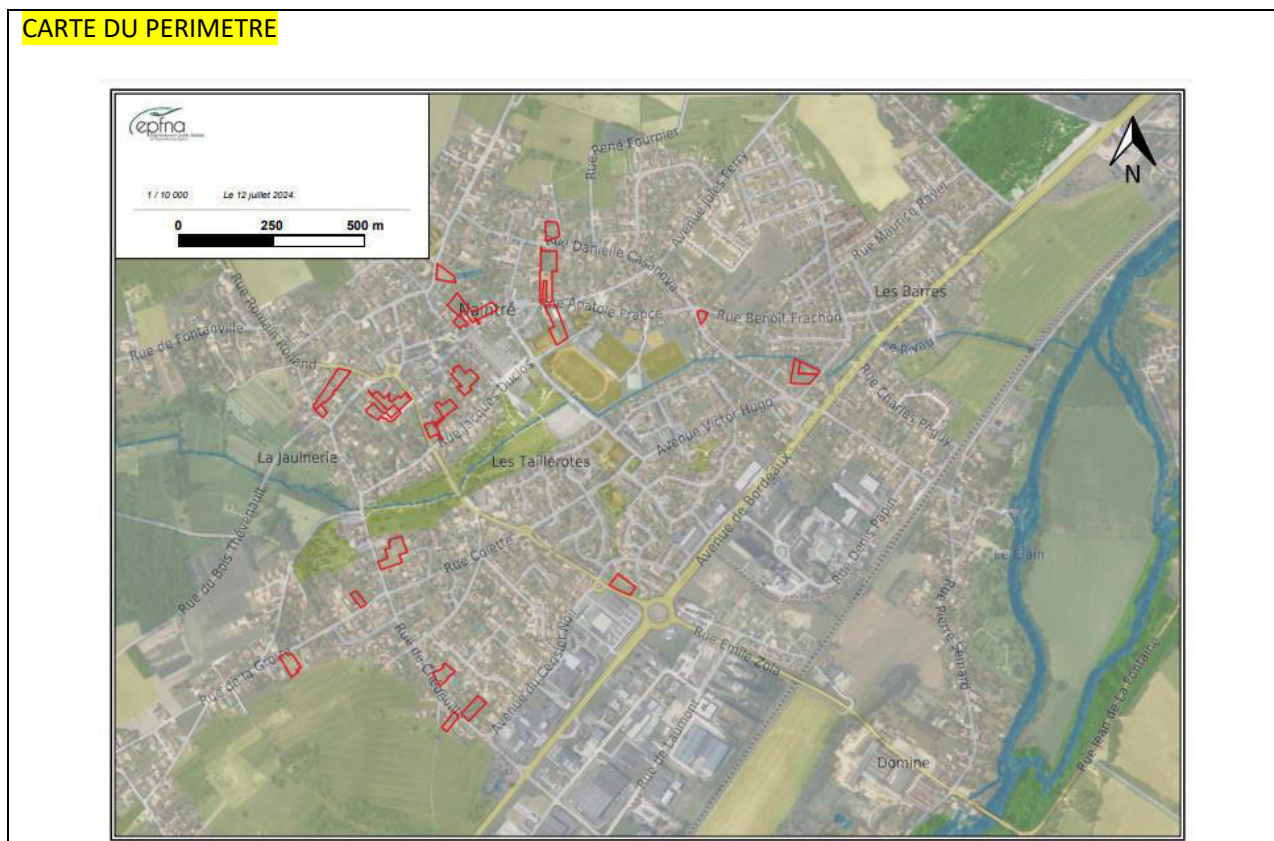
BI 507	614 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Berthonalière	U
BI 653	1 401 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Berthonalière	U
BI 654	775 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Berthonalière	U
BI 85	952 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Anatole France	U
BI 87	1 164 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Anatole France	U
BI 174	447 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Romain Rolland	U
BI 175	865 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Romain Rolland	U
BI 481	156 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 478	1 689 m <sup>2</sup>	Bâti	19 rue Henri Barbusse	U
BI 731	149 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 732	2 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 733	1 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 736	52 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 480	571 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 168	777 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 280	315 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 486	109 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 290	108 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 667	399 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Romain Rolland	U
BI 666	17 m <sup>2</sup>	Bâti	Rue Romain Rolland	U
BI 725	523 m <sup>2</sup>	Terrain nu	2 rue du Commandant Cousteau	U
BI 462	259 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 463	65 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de la Faulque	U
BI 464	193 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de la Faulque	U
BI 465	822 m <sup>2</sup>	Bâti	Rue de la Faulque	U
BI 466	613 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Le Bourg	U
BI 299	865 m <sup>2</sup>	Dépendance	30 rue Jacques Duclos	U
BI 300	367 m <sup>2</sup>	Dépendance	La Brosse	U
BI 595	26 m <sup>2</sup>	Dépendance	30 rue Jacques Duclos	U

BI 693	159 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Brosse	U
BI 694	472 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Brosse	U
BI 306	815 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Brosse	U
BI 307	884 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Brosse	U
BI 751	456 m <sup>2</sup>	Terrain nu	La Brosse	U
BI 310	2 360 m <sup>2</sup>	Bâti	13 rue de la Faulque	U
BI 311	849 m <sup>2</sup>	Bâti	Rue de la Faulque	U
BI 312	1 393 m <sup>2</sup>	Bâti	Rue de la Faulque	U
BI 313	1 563 m <sup>2</sup>	Bâti	15 rue de la Faulque	U
BI 316	528 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de la Jaulnerie	U
BI 317	200 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de la Jaulnerie	U
BI 328	2 728 m <sup>2</sup>	Bâti	40 rue Jacques Duclos	U
BI 777	1 897 m <sup>2</sup>	Bâti	33 rue Romain Rolland	U
BI 778	1 138 m <sup>2</sup>	Dépendance	Rue de la Jaulnerie	U
BI 520	312 m <sup>2</sup>	Terrain nu	44 rue du 19 mars 1962	U
BI 521	162 m <sup>2</sup>	Terrain nu	rue du 19 mars 1962	U
BI 783	3 599 m <sup>2</sup>	Dépendances	rue du 19 mars 1962	U
BL 57	1 918 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue François Rabelais	U
BL 602	498 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Avenue de Bordeaux	U
BL 234	1 096 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Les Varennes des Barres	U
BL 674	1 898 m <sup>2</sup>	Terrain nu	12 avenue de Bordeaux	U
BN 46	2 314 m <sup>2</sup>	Terrain nu	43 rue de l'Adjudant Reau	U
BN 403	1 304 m <sup>2</sup>	Bâti	39 rue de l'Adjudant Reau	U
BN 405	21 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Pablo Picasso	U
BN 406	564 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue Pablo Picasso	U
BN 408	1 515 m <sup>2</sup>	Terrain nu	39 rue de l'Adjudant Reau	U
CB 27	1 552 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de la Berthonalière	U

CH 136	805 m <sup>2</sup>	Terrain nu	4 rue de la Grotte	U
CH 163	539 m <sup>2</sup>	Terrain nu	5Bis rue Chedeville	U
CH 164	600 m <sup>2</sup>	Terrain nu	5 rue Chedeville	
CH 165	651 m <sup>2</sup>	Terrain nu	3Bis rue Chedeville	U
CH 166	824 m <sup>2</sup>	Terrain nu	7 rue Aliénor d'Aquitaine	U
CH 167	747 m <sup>2</sup>	Terrain nu	9 rue Aliénor d'Aquitaine	U
CH 168	15 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de Chedeville	U
CL 75	913 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de Chedeville	U
CL 157	714 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de la Grotte	U
CL 204	501 m <sup>2</sup>	Terrain nu	21 rue de la Grotte	U
CL 205	631 m <sup>2</sup>	Terrain nu	23 rue de la Grotte	U
CL 206	717 m <sup>2</sup>	Terrain nu	25 rue de la Grotte	U
CM 7	1 845 m <sup>2</sup>	Bâti	15 rue Colette	U
CM 18	2 634 m <sup>2</sup>	Bâti	8 rue du Commandant Charcot	U
CM 36	1 492 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de Chedeville	U
CM 241	1 282 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de Chedeville	U
CM 242	554 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Rue de Chedeville	U

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

## CARTE DU PERIMETRE



## 2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Une convention de réalisation devra être signée avec la commune et l'intercommunalité pour tout acquisition de fonciers négociés à l'amiable.

Par délibération en date du 11/03/2020, le conseil municipal a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du territoire communal.

Par délibération en date du 16/07/2020, le conseil municipal a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au maire.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. Pour permettre une meilleure réactivité de l'EPFNA dans l'exercice du droit de préemption urbain, le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, sur les périmètres identifiés ci-dessus, par délibération du conseil municipal 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 RÉALISATION D'ÉTUDES**

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

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

- ✓ Des études capacitaires sur les fonciers mobilisables rapidement.

Des études de faisabilité seront également sollicitées auprès de bailleurs afin de confirmer la faisabilité technique et financière de chaque opération.

Dans le cadre de chacune de ces opérations, une convention de réalisation devra être signée. Il est d'ores et déjà envisagé que chaque foncier sera rétrocédé à un bailleur social ou à un promoteur immobilier en fonction de l'importance du projet envisagé.

La commune de Naintré et Grand Châtellerauld vont s'engager dans un contrat de mixité sociale (signature prévue en juin 2026).

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

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

#### **3.2. Modalités de réalisation des études**

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

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

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

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

#### **3.3. Modalités de financement et de paiement des études**

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

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

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

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

## **4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1. Plafond de dépenses**

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

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

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

### **4.2. Accord préalable de la personne publique garante**

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité et d'un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir.

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

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

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

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

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

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **5. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

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

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

## **6. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

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

## **7. SUITE DE LA CONVENTION**

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

La Commune et l'intercommunalité 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 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 DONNÉES**

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. RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

### **11.1. Résiliation mutuelle**

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

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

### **11.2. Résiliation de droit**

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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. 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 RÉSOLUTIONS 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 Naintré  
représentée par son maire,

La communauté d'agglomération de  
Grand Châtellerault  
représentée par son président,

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

**Christian MICHAUD**

**Jean-Pierre ABELIN**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-168

### Avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle n°87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac Bonneval 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle n°87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac Bonneval 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 ; d'une durée de 18 mois à compter de la signature ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87049)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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,

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

– 3 DEC. 2025

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

Avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle n°87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac Bonneval et l'EPFNA

**Contexte** : Avenant d'une durée de 1 an pour permettre la préparation de la rétrocession à la collectivité.

**Projet** : Appui à la redynamisation du cœur de bourg de la commune. L'EPFNA porte une ancienne minoterie pour le compte de la commune.

**Date de fin de la convention** : prolongation de 1 an soit jusqu'au 31/12/2027

**Montant de la convention** : 500 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87049)

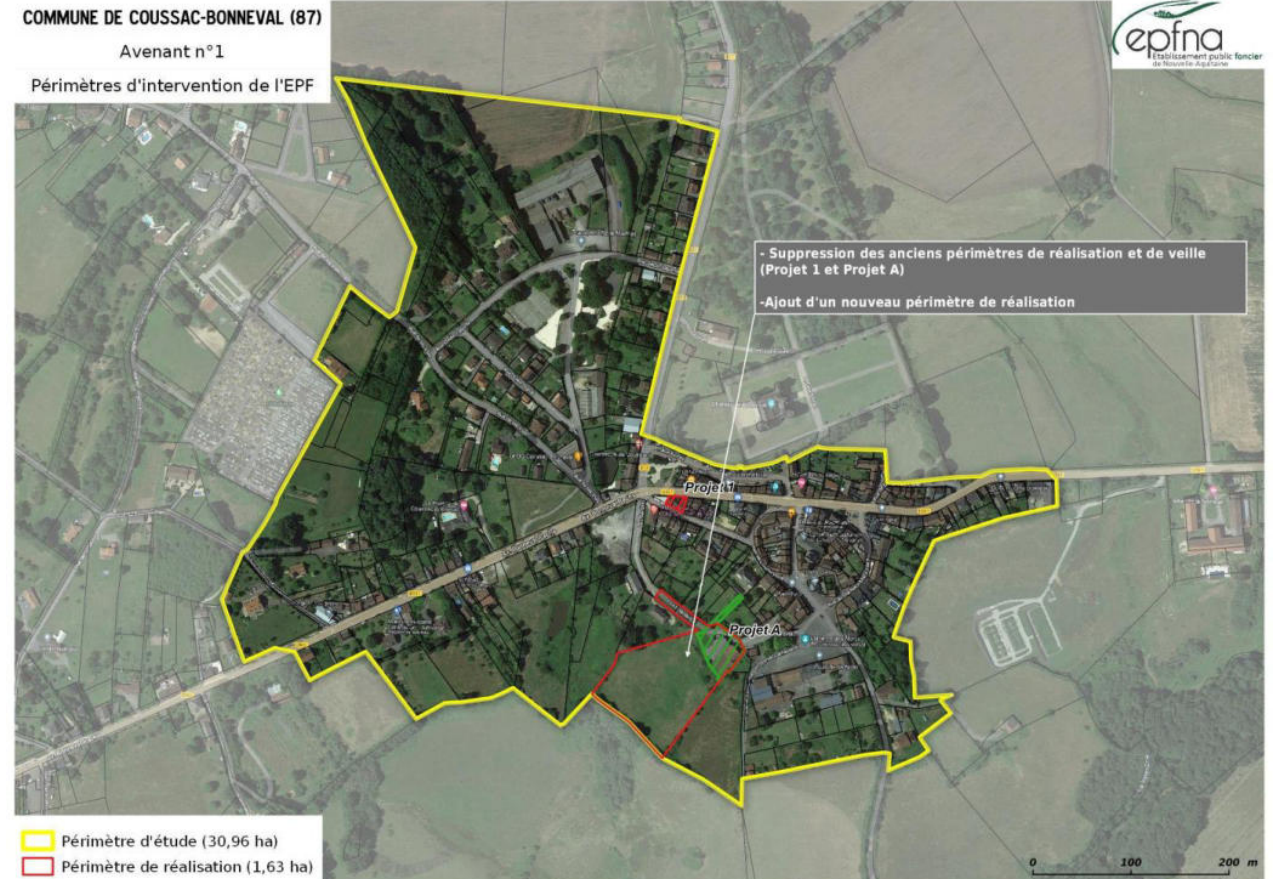
# Avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle n° 87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg à Coussac-Bonneval



- **Object de l'avenant** : Avenant n°2 de prolongation
- Convention signée le 17 novembre 2021
- Avenant n°1 de modification de périmètre signé le 7 mai 2024
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 13 mars 2023
- Échéance convention : 13 mars 2026 **prolongation de : 1 ans soit jusqu'au 31/12/2027 pour finaliser la cession à la collectivité**
- Montant engagement financier convention : 500 000 €
- Signataires : Commune de Coussac-Bonneval/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



## État d'avancement /justification de l'avenant :





**AVENANT N°2 DE PROLONGATION  
À LA CONVENTION DE REALISATION N° 87-21-099  
D'APPUI A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La commune de Coussac-Bonneval**, dont le siège est situé 1, place Daniel-Lamazière – 87500 COUSSAC-BONNEVAL, représentée par son maire, **Monsieur Philippe SUDRAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n°.....

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

**d'une part,**

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-.....

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

Le 17 novembre 2021, l'EPFNA et la commune de Coussac-Bonneval ont signé une convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg. L'intervention de l'EPFNA porte sur une ancienne minoterie en cœur de bourg. Un premier avenant a été signé en 2024 pour mettre en compatibilité les périmètres d'intervention au regard de l'acquisition.

Dans le cadre de la convention, l'EPFNA est propriétaire du bien depuis 2023. Le bien fait l'objet d'une mise à disposition de la commune.

La commune a formalisé une demande à l'EPFNA pour proroger la durée de la convention et lui permettre de mieux anticiper le rachat au regard de ses différents impératifs sur les différents projets qu'elle mène.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de prolonger la convention d'une année supplémentaire. En conséquence, l'article 4 - Durée de la convention est ainsi réécrit :*

La convention sera échue au **31 décembre 2027**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Les autres dispositions de la convention n° 87-21-099 et celles modifiées par l'avenant n°1 demeurent inchangées.

Fait à ..... , le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune  
de Coussac-Bonneval  
représentée par son Maire,

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

**Philippe SUDRAT**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financier, n° ..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 87-21-099

Annexe n°2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-21-099

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 169

### Convention de veille n°87-25-098 pour l'accompagnement de la restructuration du PA SUD entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Limoges, la commune de Feytiat 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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°87-25-098 pour l'accompagnement de la restructuration du PA SUD entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Limoges, la commune de Feytiat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; la durée de la convention est de 18 mois à compter de la signature ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CU LIMOGES MÉTROPOLE
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

### Rapport du directeur général

Convention de veille n°87-25-098 pour l'accompagnement de la restructuration du PA SUD entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Limoges, la commune de Feytiat et l'EPFNA

**Contexte** : Accompagnement de l'AMI restructuration de zone d'activité, dont Limoges Métropole est lauréate, depuis la phase étude jusqu'à la définition de zonages opérationnels. La zone concernée correspond au PA Sud qui ceinture la tache urbaine de Limoges, à cheval sur les communes de Limoges et de Feytiat.

**Projet** : L'objet pour la Métropole est de veiller au maintien de l'activité économique et d'artisanat et de la limiter le mitage par des activités commerciales à « faible valeur ajoutée ».

**Date de fin de la convention** : La durée de la convention est de 18 mois à compter de la signature

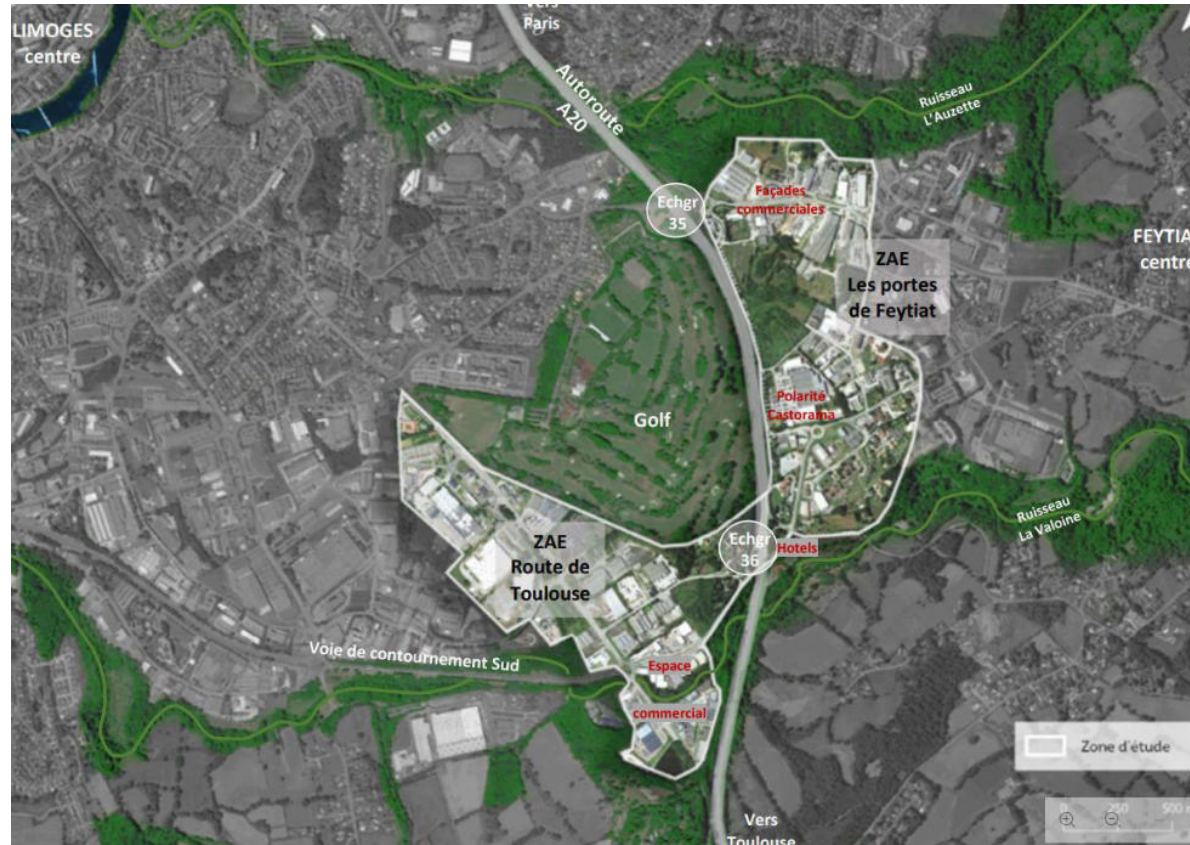
**Montant de la convention** : 5 000 000 €

**Garantie de rachat** : CU LIMOGES MÉTROPOLE

# Convention de veille n°87-25-098 pour l'accompagnement de la restructuration du PA SUD entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Limoges, la commune de Feytiat et l'EPFNA



**Situation :** Zone d'activité ceinturant la tache urbaine au Sud de Limoges, à cheval sur la commune de Limoges et sur celle de Feytiat



**description du/des biens :** le périmètre correspond au périmètre blanc ci-dessus, périmètre de l'AMI dont Limoges Métropole est lauréat



**Titre de l'odj :** Convention de veille n°87-25-098 pour l'accompagnement de la restructuration du PA SUD entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Limoges, la commune de Feytiat et l'EPFNA

Nom des signataires : CU Limoges Métropole, Ville de Limoges, Commune de Feytiat

Projet : Accompagnement d'un AMI visant à la restructuration d'un PA Métropolitain

Montant : 5 000 000 €

Garant du rachat : Communauté Urbaine Limoges Métropole

date échéance convention : 18 mois à compter de la signature



## Enjeux et Programme

Accompagnement de l'AMI restructuration de zone d'activité, dont Limoges Métropole est lauréate, depuis la phase étude jusqu'à la définition de zonages opérationnels. La zone concernée correspond au PA Sud qui ceinture la tache urbaine de Limoges, à cheval sur les communes de Limoges et de Feytiat.

L'enjeu de l'intervention de l'EPFNA est d'accompagner et de contrôler la mutation de certains secteurs à enjeux par une veille foncière active.

L'objet pour la Métropole est de veiller au maintien de l'activité économique et d'artisanat et de la limiter le mitage par des activités commerciales à « faible valeur ajoutée ».



## CONVENTION DE VEILLE N° 87-25-098

### POUR L'ACCOMPAGNEMENT DE LA RESTRUCTURATION DU PAS SUD

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE

LA VILLE DE LIMOGES

LA COMMUNE DE FEYTIAT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **Communauté urbaine de Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ..... 2025,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté urbaine** » ou « **Limoges Métropole** » ou « **la personne publique garante** » ;

La **Ville de Limoges**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 square Jacques Chirac BP 3120, 87031 Limoges – représentée par **Monsieur Emile-Roger LOMBERTIE**, son Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

La **Commune de Feytiat**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de Leun, 87220 Feytiat – représentée par **Laurent LAFAYE**, son Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **les Communes** » ;  
**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 28 novembre 2021.

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

## PRÉAMBULE

### La communauté Urbaine de Limoges Métropole

La Communauté urbaine de Limoges Métropole a été créée le 1er janvier 2019 auparavant communauté de communes et communauté d'agglomération (2003). La Communauté urbaine de Limoges métropole regroupe 20 communes et plus de 207 000 habitants.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur l'EPCI :



INDICATEURS	EPCI CU Limoges Métropole	DÉPARTEMENT Haute-Vienne	SOURCE
Population (habitants)	206 951	372 359	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,12 %	-0,16 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	17,14 %	12,30 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	911	1 234	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	30 597 m <sup>2</sup>	47 580 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	10,44 %	12,12 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	97 964	143 015	INSEE
Nombre d'entreprises	1 991	3 263	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	14,25 %	12,49 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,96	2,04	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	3 531	6 283	INSEE
Action Coeur de Ville	1	1	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	11	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	20	115	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b> <b>Ville de Limoges</b>	Approuvé le 26 juin 2019
<b>PLU</b> <b>Ville de Feytiat</b>	
<b>PLH</b>	Approuvé le 26 juin 2019
<b>SCOT</b>	Approuvé le 7 juillet 2021

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. CADRE DE LA CONVENTION

#### 1.1. **Objet de la convention**

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la communauté urbaine de Limoges Métropole, les communes de Limoges et de Feytiat et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la CU, les Communes et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la CU, les Communes 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 la Communauté Urbaine, 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 :

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

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

#### 1.2. **Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

### **1.3. La convention cadre**

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 87-23-133 signée le 5 janvier 2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24/11/2023 et du bureau de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire conformément à l'article L5215-20-20 du CGCT.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Favorisation des centralités urbaines
- Politique de l'habitat de Limoges Métropole
- Valorisation des entrées d'agglomération et des polarités commerciales
- Poursuite du renouvellement urbain des quartiers prioritaires
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

## **2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

### **2.1. Définition du secteur de veille**

Le secteur de veille est identifié comme « Parc d'activité » et défini par les éléments suivants :

Les communes de Limoges et de Feytiat, ainsi que la communauté urbaine de Limoges Métropole sont invitées 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.

Le listing des parcelles du secteur d'intervention de l'EPFNA est annexé aux présentes.



*Cartographie du périmètre de veille d'intervention de l'EPFNA (bleu).*

## 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 Communauté Urbaine pour la définition de son projet.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Communauté Urbaine
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Communauté Urbaine, le ou les biens identifiés durant la phase d'études

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

Bâtir une offre foncière et immobilière en faveur du développement économique est un des axes majeurs du projet de territoire métropolitain. De la mise à disposition des friches à l'aide à la construction de locaux, en passant par les aménagements, requalifications ou rénovations, Limoges Métropole ambitionne de structurer son offre immobilière et foncière pour que toute activité trouve son environnement et son espace, en fonction de sa pratique et de son évolution.

Aussi, l'action foncière a engagé depuis le début du mandat la maîtrise de fonciers stratégiques en faveur du développement économique. Ces acquisitions se sont encore accrues ces dernières années pour constituer un stock de foncier à destination de l'implantation de nouvelles entreprises ou faciliter le parcours de croissance de celles en place.

Concernant la reconversion de la zone d'activités économiques sud :

- Limoges Métropole disposait depuis 2019 de deux conventions opérationnelles sur ces secteurs. Ces deux conventions qui ont pris fin respectivement en 2022 et août 2025.
- En parallèle et Depuis le début de l'été 2025, Limoges Métropole accompagnée par l'Etat dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) transformation et aménagement des zones d'activités économiques du Plan de Transformation des Zones Commerciales (PTZC), a lancé une étude sur la zone sud, couvrant, la route de Toulouse, le Ponteix et le secteur entre les échangeurs 35 et 36 à Feytiat et Limoges.

L'étude en cours va donc permettre d'engager une démarche plus opérationnelle et notamment d'identifier les secteurs de projets à venir.

Cette étude – AMO (assistance à MOA) s'articule autour de 3 phases :

Phase 1 : Diagnostic : Analyse du site, bilan des prestations passées pour la définition des objectifs et enjeux du plan guide + animation d'une concertation avec les entreprises sur un secteur élargi.

- Phase 2 : Formalisation du plan guide, définitions des secteurs de projets et des orientations générales d'aménagement des espaces publics.
- Phase 3 : Définition de l'esquisse et du préprogramme de la Route de Toulouse
- Mission complémentaire : Accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans les échanges avec les porteurs de projets.

Les livrables attendus de l'étude sont les suivants :

- Un plan guide et la définition de sous-secteurs de projets, abonder la constitution du PLUi
- Une esquisse sur la route de Toulouse

Limoges Métropole conviera l'EPFNA aux COTECH d'avancement de l'étude et fournira les rendus.

Durant cette étude de définition de la stratégie opérationnelle, une veille foncière active est nécessaire afin que les secteurs à enjeux ne connaissent pas de mutations empêchant la mise en œuvre des projets futurs nécessaires à la reconversion ou à l'aménagement de la zone.

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 les communes et l'intercommunalité, chaque étape devant être validée par ces dernières au besoin.

A ce titre, l'intercommunalité et/ou les communes seront en outre sollicitées au besoin via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

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

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

### **3.3. Modalités de financement et de paiement des études**

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

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

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

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

## **4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 4 000 000 €. L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

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

### **4.2. Accord préalable de la personne publique garante**

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme d'un accord donné la personne ayant la délégation de pouvoir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **5. DURÉE DE LA CONVENTION**

**La durée de la convention est de 18 mois à compter de la signature.**

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

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

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

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

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

## **6. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

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

## **7. SUITE DE LA CONVENTION**

Deux doivent être distingués :

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

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

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

**Cas n°2** : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a

minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La CU et les Communes 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 CU et les Communes 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 CU et les Communes 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 CU et les Communes 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 CU et les Communes de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La communauté  
Urbaine de Limoges  
Métropole

représentée par son  
Président,

**Guillaume GUERIN**

La Ville de Limoges

représentée par son Maire,

**Emile Roger LOMBERTIE**

La Commune de Feytiat

représentée par son  
Maire,

**Laurent LAFAYE**

L'Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur général,

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable

Annexe 4 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Annexe 5 : Listing de parcelles

PROJET

NUMERO DES PARCELLES	CODE INSEE	COMMUNE	SURFACE M2
AA0001	87065	FEYTIAT	297
AA0007	87065	FEYTIAT	5636
AA0008	87065	FEYTIAT	5803
AA0009	87065	FEYTIAT	674
AA0012	87065	FEYTIAT	10553
AA0013	87065	FEYTIAT	7229
AA0018	87065	FEYTIAT	4513
AA0019	87065	FEYTIAT	6085
AA0020	87065	FEYTIAT	2357
AA0022	87065	FEYTIAT	2677
AA0043	87065	FEYTIAT	7231
AA0044	87065	FEYTIAT	2268
AA0045	87065	FEYTIAT	2310
AA0046	87065	FEYTIAT	2044
AA0048	87065	FEYTIAT	8052
AA0049	87065	FEYTIAT	3596
AA0050	87065	FEYTIAT	4791
AA0051	87065	FEYTIAT	2523
AA0052	87065	FEYTIAT	1182
AA0053	87065	FEYTIAT	1010
AA0054	87065	FEYTIAT	3065
AA0055	87065	FEYTIAT	26714
AA0057	87065	FEYTIAT	2048
AA0059	87065	FEYTIAT	4431
AA0063	87065	FEYTIAT	2746
AA0065	87065	FEYTIAT	4309
AA0066	87065	FEYTIAT	5187
AA0070	87065	FEYTIAT	5597
AA0071	87065	FEYTIAT	2865
AA0074	87065	FEYTIAT	1644
AA0078	87065	FEYTIAT	187
AA0079	87065	FEYTIAT	4052
AA0080	87065	FEYTIAT	7896
AA0082	87065	FEYTIAT	1688
AA0087	87065	FEYTIAT	8216
AA0094	87065	FEYTIAT	4019
AA0095	87065	FEYTIAT	3889
AA0096	87065	FEYTIAT	4058
AA0098	87065	FEYTIAT	4052
AA0099	87065	FEYTIAT	4542
AA0100	87065	FEYTIAT	3039
AA0101	87065	FEYTIAT	1468
AA0102	87065	FEYTIAT	1551
AA0108	87065	FEYTIAT	4019
AA0109	87065	FEYTIAT	2083
AA0111	87065	FEYTIAT	5312
AA0115	87065	FEYTIAT	2644
AA0116	87065	FEYTIAT	2386
AA0119	87065	FEYTIAT	1670
AA0120	87065	FEYTIAT	15544
AA0121	87065	FEYTIAT	4053
AA0122	87065	FEYTIAT	2789

AA0123	87065	FEYTIAT	5369
AA0124	87065	FEYTIAT	5632
AA0125	87065	FEYTIAT	6512
AA0127	87065	FEYTIAT	9613
AA0133	87065	FEYTIAT	3233
AA0134	87065	FEYTIAT	4116
AA0135	87065	FEYTIAT	6318
AA0136	87065	FEYTIAT	2516
AA0137	87065	FEYTIAT	11
AA0142	87065	FEYTIAT	6306
AA0144	87065	FEYTIAT	226
AA0145	87065	FEYTIAT	123
AA0146	87065	FEYTIAT	1032
AA0153	87065	FEYTIAT	2415
AA0158	87065	FEYTIAT	7019
AA0159	87065	FEYTIAT	121
AA0160	87065	FEYTIAT	46
AA0161	87065	FEYTIAT	3113
AA0162	87065	FEYTIAT	950
AA0163	87065	FEYTIAT	959
AA0169	87065	FEYTIAT	1294
AA0170	87065	FEYTIAT	1175
AA0171	87065	FEYTIAT	1621
AA0172	87065	FEYTIAT	829
AA0173	87065	FEYTIAT	3906
AA0176	87065	FEYTIAT	3961
AA0177	87065	FEYTIAT	3324
AA0178	87065	FEYTIAT	3572
AA0179	87065	FEYTIAT	23838
AA0180	87065	FEYTIAT	2075
AA0182	87065	FEYTIAT	189
AA0183	87065	FEYTIAT	156
AA0184	87065	FEYTIAT	6
AA0185	87065	FEYTIAT	168
AA0191	87065	FEYTIAT	1443
AA0192	87065	FEYTIAT	3038
AA0193	87065	FEYTIAT	1158
AA0201	87065	FEYTIAT	5950
AA0218	87065	FEYTIAT	348
AA0238	87065	FEYTIAT	3061
AA0239	87065	FEYTIAT	3278
AA0240	87065	FEYTIAT	1216
AA0241	87065	FEYTIAT	56
AA0242	87065	FEYTIAT	1949
AA0243	87065	FEYTIAT	56
AA0244	87065	FEYTIAT	5357
AA0245	87065	FEYTIAT	3167
AA0246	87065	FEYTIAT	5160
AA0248	87065	FEYTIAT	446
AA0259	87065	FEYTIAT	570
AA0260	87065	FEYTIAT	11534
AA0264	87065	FEYTIAT	8697
AA0265	87065	FEYTIAT	720
AA0268	87065	FEYTIAT	8559
AA0269	87065	FEYTIAT	689

AA0270	87065	FEYTIAT	907
AA0271	87065	FEYTIAT	768
AA0272	87065	FEYTIAT	794
AA0274	87065	FEYTIAT	11772
AA0275	87065	FEYTIAT	133
AA0276	87065	FEYTIAT	1916
AA0277	87065	FEYTIAT	5063
AA0279	87065	FEYTIAT	19730
AA0281	87065	FEYTIAT	879
AA0282	87065	FEYTIAT	190
AA0283	87065	FEYTIAT	62
AA0284	87065	FEYTIAT	19
AA0285	87065	FEYTIAT	29885
AA0286	87065	FEYTIAT	234
AA0288	87065	FEYTIAT	2697
AA0289	87065	FEYTIAT	16094
AA0292	87065	FEYTIAT	572
AA0296	87065	FEYTIAT	1253
AA0297	87065	FEYTIAT	1066
AA0298	87065	FEYTIAT	1192
AA0299	87065	FEYTIAT	1845
AA0300	87065	FEYTIAT	7863
AA0302	87065	FEYTIAT	177
AA0303	87065	FEYTIAT	349
AA0305	87065	FEYTIAT	535
AA0309	87065	FEYTIAT	15
AA0310	87065	FEYTIAT	5085
AA0311	87065	FEYTIAT	37
AA0312	87065	FEYTIAT	1645
AA0313	87065	FEYTIAT	415
AA0314	87065	FEYTIAT	2837
AA0315	87065	FEYTIAT	30
AA0316	87065	FEYTIAT	170
AA0317	87065	FEYTIAT	2319
AA0323	87065	FEYTIAT	505
AA0325	87065	FEYTIAT	589
AA0326	87065	FEYTIAT	338
AA0327	87065	FEYTIAT	1887
AA0328	87065	FEYTIAT	2559
AA0329	87065	FEYTIAT	204
AA0330	87065	FEYTIAT	14097
AA0331	87065	FEYTIAT	53
AA0338	87065	FEYTIAT	577
AA0339	87065	FEYTIAT	58
AA0341	87065	FEYTIAT	61
AA0342	87065	FEYTIAT	57
AA0344	87065	FEYTIAT	29
AA0345	87065	FEYTIAT	1485
AA0346	87065	FEYTIAT	10
AA0347	87065	FEYTIAT	359
AA0348	87065	FEYTIAT	2606
AA0349	87065	FEYTIAT	12538
AA0350	87065	FEYTIAT	84
AA0353	87065	FEYTIAT	2020
AA0354	87065	FEYTIAT	1485

AA0355	87065	FEYTIAT	493
AA0356	87065	FEYTIAT	420
AA0357	87065	FEYTIAT	1795
AA0358	87065	FEYTIAT	1262
AA0359	87065	FEYTIAT	15838
AA0360	87065	FEYTIAT	5308
AA0361	87065	FEYTIAT	2406
AA0362	87065	FEYTIAT	9309
AA0366	87065	FEYTIAT	568
AA0367	87065	FEYTIAT	7742
AA0368	87065	FEYTIAT	216
AA0369	87065	FEYTIAT	4273
AA0370	87065	FEYTIAT	186
AA0372	87065	FEYTIAT	810
AA0374	87065	FEYTIAT	524
AA0375	87065	FEYTIAT	951
AA0379	87065	FEYTIAT	6
AA0380	87065	FEYTIAT	1
AA0381	87065	FEYTIAT	1856
AA0383	87065	FEYTIAT	9902
AA0384	87065	FEYTIAT	1944
AA0387	87065	FEYTIAT	1456
AA0388	87065	FEYTIAT	16
AA0392	87065	FEYTIAT	63
AA0395	87065	FEYTIAT	21
AA0405	87065	FEYTIAT	251
AA0406	87065	FEYTIAT	4721
AA0407	87065	FEYTIAT	1051
AA0408	87065	FEYTIAT	443
AA0409	87065	FEYTIAT	1802
AA0410	87065	FEYTIAT	261
AA0411	87065	FEYTIAT	594
AA0412	87065	FEYTIAT	965
AA0413	87065	FEYTIAT	76
AA0415	87065	FEYTIAT	3453
AA0416	87065	FEYTIAT	551
AA0417	87065	FEYTIAT	3407
AA0418	87065	FEYTIAT	3765
AA0419	87065	FEYTIAT	3073
AA0421	87065	FEYTIAT	144
AA0422	87065	FEYTIAT	4004
AA0423	87065	FEYTIAT	681
AA0424	87065	FEYTIAT	118
AA0425	87065	FEYTIAT	2494
AA0426	87065	FEYTIAT	667
AA0427	87065	FEYTIAT	593
AA0428	87065	FEYTIAT	135
AA0429	87065	FEYTIAT	2126
AA0430	87065	FEYTIAT	18
AA0431	87065	FEYTIAT	1093
AA0435	87065	FEYTIAT	434
AA0436	87065	FEYTIAT	89
AA0437	87065	FEYTIAT	2071
AA0438	87065	FEYTIAT	3190
AA0443	87065	FEYTIAT	5170

AA0444	87065	FEYTIAT	286
AA0446	87065	FEYTIAT	2945
AA0447	87065	FEYTIAT	7016
AA0448	87065	FEYTIAT	2147
AA0449	87065	FEYTIAT	2163
AA0452	87065	FEYTIAT	4198
AA0453	87065	FEYTIAT	61
AA0454	87065	FEYTIAT	2411
AA0455	87065	FEYTIAT	47
AA0456	87065	FEYTIAT	6712
AA0462	87065	FEYTIAT	92
AA0463	87065	FEYTIAT	2380
AA0464	87065	FEYTIAT	25
AA0465	87065	FEYTIAT	5395
AA0466	87065	FEYTIAT	390
AA0467	87065	FEYTIAT	392
AA0468	87065	FEYTIAT	12767
AA0469	87065	FEYTIAT	3211
AA0470	87065	FEYTIAT	127
AA0471	87065	FEYTIAT	8147
AA0472	87065	FEYTIAT	1043
AA0473	87065	FEYTIAT	566
AA0474	87065	FEYTIAT	6523
AA0475	87065	FEYTIAT	69
AA0476	87065	FEYTIAT	3889
AA0477	87065	FEYTIAT	258
AA0478	87065	FEYTIAT	1986
AA0479	87065	FEYTIAT	1410
AA0480	87065	FEYTIAT	284
AA0481	87065	FEYTIAT	133
AA0482	87065	FEYTIAT	2271
AA0483	87065	FEYTIAT	1038
AA0484	87065	FEYTIAT	19
AA0485	87065	FEYTIAT	531
AA0486	87065	FEYTIAT	1251
AA0487	87065	FEYTIAT	845
AA0488	87065	FEYTIAT	17
AA0489	87065	FEYTIAT	353
AA0506	87065	FEYTIAT	4158
AA0507	87065	FEYTIAT	9870
AA0508	87065	FEYTIAT	120
AA0509	87065	FEYTIAT	4127
AA0511	87065	FEYTIAT	237
AA0512	87065	FEYTIAT	1387
AA0513	87065	FEYTIAT	1602
AA0514	87065	FEYTIAT	446
AA0515	87065	FEYTIAT	8165
AA0516	87065	FEYTIAT	3942
AA0517	87065	FEYTIAT	551
AA0518	87065	FEYTIAT	458
AA0519	87065	FEYTIAT	2619
AA0522	87065	FEYTIAT	1127
AA0523	87065	FEYTIAT	19
AA0524	87065	FEYTIAT	25
AA0525	87065	FEYTIAT	1546

AA0526	87065	FEYTIAT	181
AA0532	87065	FEYTIAT	550
AA0533	87065	FEYTIAT	4471
AA0534	87065	FEYTIAT	94
AB0027	87065	FEYTIAT	8768
BD0001	87065	FEYTIAT	472
BD0007	87065	FEYTIAT	2023
BD0008	87065	FEYTIAT	4037
BD0014	87065	FEYTIAT	15
BD0017	87065	FEYTIAT	17720
BD0026	87065	FEYTIAT	694
BD0030	87065	FEYTIAT	81
BD0031	87065	FEYTIAT	359
BD0033	87065	FEYTIAT	836
BD0034	87065	FEYTIAT	1469
BD0035	87065	FEYTIAT	848
BD0036	87065	FEYTIAT	1848
BD0041	87065	FEYTIAT	5571
BD0043	87065	FEYTIAT	5156
BD0044	87065	FEYTIAT	4801
BD0045	87065	FEYTIAT	10095
BD0046	87065	FEYTIAT	1130
BD0047	87065	FEYTIAT	4455
BD0048	87065	FEYTIAT	6
BD0049	87065	FEYTIAT	2263
BD0050	87065	FEYTIAT	8896
BD0055	87065	FEYTIAT	135
BD0057	87065	FEYTIAT	5749
BD0058	87065	FEYTIAT	32
BD0060	87065	FEYTIAT	5691
BD0061	87065	FEYTIAT	6
BD0064	87065	FEYTIAT	339
BD0065	87065	FEYTIAT	526
BD0066	87065	FEYTIAT	15476
BD0068	87065	FEYTIAT	15799
BD0069	87065	FEYTIAT	231
BD0070	87065	FEYTIAT	1436
BD0072	87065	FEYTIAT	15661
BD0087	87065	FEYTIAT	208
BD0090	87065	FEYTIAT	2977
BD0178	87065	FEYTIAT	606
BD0179	87065	FEYTIAT	420
BD0180	87065	FEYTIAT	2844
BD0181	87065	FEYTIAT	1602
BD0182	87065	FEYTIAT	170
BD0187	87065	FEYTIAT	377
BD0188	87065	FEYTIAT	58
BD0189	87065	FEYTIAT	10
BD0190	87065	FEYTIAT	217
BD0200	87065	FEYTIAT	1395
BD0201	87065	FEYTIAT	6214
BD0204	87065	FEYTIAT	477
BD0208	87065	FEYTIAT	2117
BD0209	87065	FEYTIAT	2521
BD0217	87065	FEYTIAT	3436

BD0220	87065	FEYTIAT	2346
BD0221	87065	FEYTIAT	117
BD0222	87065	FEYTIAT	5
BD0224	87065	FEYTIAT	365
BD0225	87065	FEYTIAT	33
BD0226	87065	FEYTIAT	54
BD0227	87065	FEYTIAT	121
BD0229	87065	FEYTIAT	681
BD0230	87065	FEYTIAT	884
BD0231	87065	FEYTIAT	1829
BD0232	87065	FEYTIAT	1774
BD0233	87065	FEYTIAT	643
BD0234	87065	FEYTIAT	137
BD0236	87065	FEYTIAT	1153
BD0253	87065	FEYTIAT	3945
BD0274	87065	FEYTIAT	2891
BD0275	87065	FEYTIAT	2433
BD0276	87065	FEYTIAT	4221
BD0286	87065	FEYTIAT	69580
BD0288	87065	FEYTIAT	5777
BD0290	87065	FEYTIAT	527
BD0292	87065	FEYTIAT	3058
BD0294	87065	FEYTIAT	8245
BD0295	87065	FEYTIAT	97
BD0296	87065	FEYTIAT	1677
BD0301	87065	FEYTIAT	26
BD0302	87065	FEYTIAT	730
BD0310	87065	FEYTIAT	9418
BD0311	87065	FEYTIAT	14309
BD0325	87065	FEYTIAT	695
BD0326	87065	FEYTIAT	85
BD0327	87065	FEYTIAT	7
BD0328	87065	FEYTIAT	541
BD0329	87065	FEYTIAT	124
BD0330	87065	FEYTIAT	145
BD0331	87065	FEYTIAT	1793
BD0332	87065	FEYTIAT	84
BD0333	87065	FEYTIAT	59
BD0334	87065	FEYTIAT	1026
BD0335	87065	FEYTIAT	462
BD0337	87065	FEYTIAT	1481
BD0338	87065	FEYTIAT	1460
BD0343	87065	FEYTIAT	70
BD0344	87065	FEYTIAT	354
BD0354	87065	FEYTIAT	3222
BD0355	87065	FEYTIAT	1269
BD0356	87065	FEYTIAT	5871
BD0357	87065	FEYTIAT	313
BD0358	87065	FEYTIAT	267
BD0359	87065	FEYTIAT	690
BD0377	87065	FEYTIAT	439
BD0378	87065	FEYTIAT	651
BD0388	87065	FEYTIAT	32
BD0390	87065	FEYTIAT	75
BD0407	87065	FEYTIAT	2557

BD0436	87065	FEYTIAT	59
BD0437	87065	FEYTIAT	2479
BD0439	87065	FEYTIAT	111
BD0440	87065	FEYTIAT	4779
BD0442	87065	FEYTIAT	62
BD0443	87065	FEYTIAT	139
BD0454	87065	FEYTIAT	23
BD0455	87065	FEYTIAT	703
BD0456	87065	FEYTIAT	495
BD0457	87065	FEYTIAT	5
BD0458	87065	FEYTIAT	24
BD0459	87065	FEYTIAT	6079
BD0460	87065	FEYTIAT	4650
BD0467	87065	FEYTIAT	3383
BD0468	87065	FEYTIAT	415
BD0469	87065	FEYTIAT	84
BD0470	87065	FEYTIAT	710
BE0031	87065	FEYTIAT	4
BE0032	87065	FEYTIAT	5176
BE0033	87065	FEYTIAT	7581
BE0034	87065	FEYTIAT	1931
BE0035	87065	FEYTIAT	9592
BE0040	87065	FEYTIAT	8588
BE0041	87065	FEYTIAT	308
BE0042	87065	FEYTIAT	12316
BE0043	87065	FEYTIAT	10294
BE0045	87065	FEYTIAT	7062
BE0046	87065	FEYTIAT	95
BE0047	87065	FEYTIAT	3446
BE0048	87065	FEYTIAT	157
BE0049	87065	FEYTIAT	2673
BE0050	87065	FEYTIAT	1930
BE0051	87065	FEYTIAT	2021
BE0052	87065	FEYTIAT	3510
BE0053	87065	FEYTIAT	25
BE0054	87065	FEYTIAT	25
BE0055	87065	FEYTIAT	1848
BE0056	87065	FEYTIAT	4966
BE0057	87065	FEYTIAT	139
BE0058	87065	FEYTIAT	1593
BE0059	87065	FEYTIAT	5
BE0060	87065	FEYTIAT	2231
BE0061	87065	FEYTIAT	53
BE0062	87065	FEYTIAT	76
BE0063	87065	FEYTIAT	3306
BE0064	87065	FEYTIAT	2745
BE0065	87065	FEYTIAT	76
BE0066	87065	FEYTIAT	240
BE0067	87065	FEYTIAT	4045
BE0077	87065	FEYTIAT	1144
BE0080	87065	FEYTIAT	1061
BE0085	87065	FEYTIAT	2951
BE0091	87065	FEYTIAT	2748
BE0094	87065	FEYTIAT	4414
BE0095	87065	FEYTIAT	3868

BE0096	87065	FEYTIAT	1285
BE0097	87065	FEYTIAT	2099
BE0098	87065	FEYTIAT	2348
BE0099	87065	FEYTIAT	4119
BE0100	87065	FEYTIAT	2008
BE0102	87065	FEYTIAT	40
BE0103	87065	FEYTIAT	622
BE0104	87065	FEYTIAT	2615
BE0105	87065	FEYTIAT	947
BE0106	87065	FEYTIAT	1123
BE0107	87065	FEYTIAT	423
BE0108	87065	FEYTIAT	2092
BE0109	87065	FEYTIAT	1218
BE0122	87065	FEYTIAT	348
BE0123	87065	FEYTIAT	830
BE0125	87065	FEYTIAT	1508
BE0128	87065	FEYTIAT	36
BE0129	87065	FEYTIAT	226
BE0137	87065	FEYTIAT	88
BE0138	87065	FEYTIAT	3305
BE0143	87065	FEYTIAT	467
BE0144	87065	FEYTIAT	104
BE0145	87065	FEYTIAT	104
BE0146	87065	FEYTIAT	1463
BE0147	87065	FEYTIAT	991
BE0159	87065	FEYTIAT	3006
BE0160	87065	FEYTIAT	196
BE0161	87065	FEYTIAT	78
HP0046	87085	LIMOGES	4660
HP0061	87085	LIMOGES	1613
HP0062	87085	LIMOGES	2959
HP0063	87085	LIMOGES	219
HP0064	87085	LIMOGES	1672
HP0067	87085	LIMOGES	5726
HP0069	87085	LIMOGES	8004
HP0070	87085	LIMOGES	1672
HP0071	87085	LIMOGES	2459
HP0072	87085	LIMOGES	2172
HP0074	87085	LIMOGES	5176
HP0075	87085	LIMOGES	2636
HP0078	87085	LIMOGES	7432
HP0079	87085	LIMOGES	2842
HP0080	87085	LIMOGES	1971
HP0090	87085	LIMOGES	3038
HP0092	87085	LIMOGES	5732
HP0093	87085	LIMOGES	1253
HP0099	87085	LIMOGES	2512
HP0102	87085	LIMOGES	483
HP0103	87085	LIMOGES	4234
HP0218	87085	LIMOGES	547
HP0247	87085	LIMOGES	2332
HP0251	87085	LIMOGES	459
HP0252	87085	LIMOGES	8914
HP0275	87085	LIMOGES	6071
HP0276	87085	LIMOGES	1731

HP0277	87085	LIMOGES	412
HP0278	87085	LIMOGES	1348
HP0279	87085	LIMOGES	915
HP0291	87085	LIMOGES	285
HP0293	87085	LIMOGES	4791
HP0297	87085	LIMOGES	4403
HP0298	87085	LIMOGES	2999
HP0299	87085	LIMOGES	6450
HP0302	87085	LIMOGES	3914
HP0303	87085	LIMOGES	75
HP0304	87085	LIMOGES	21
HP0305	87085	LIMOGES	36
HP0306	87085	LIMOGES	706
HP0307	87085	LIMOGES	1337
HP0308	87085	LIMOGES	494
HP0309	87085	LIMOGES	466
HP0310	87085	LIMOGES	635
HP0311	87085	LIMOGES	4358
HP0312	87085	LIMOGES	178
HP0313	87085	LIMOGES	426
HP0314	87085	LIMOGES	3880
HP0315	87085	LIMOGES	116
HP0316	87085	LIMOGES	9849
HP0317	87085	LIMOGES	303
TE0001	87085	LIMOGES	5514
TE0002	87085	LIMOGES	10967
TE0003	87085	LIMOGES	13471
TE0005	87085	LIMOGES	16
TE0006	87085	LIMOGES	1049
TE0007	87085	LIMOGES	16026
TE0008	87085	LIMOGES	188
TE0009	87085	LIMOGES	2877
TE0010	87085	LIMOGES	5802
TE0011	87085	LIMOGES	3185
TE0012	87085	LIMOGES	3138
TE0013	87085	LIMOGES	185
TE0014	87085	LIMOGES	8746
TE0015	87085	LIMOGES	103
TE0016	87085	LIMOGES	109
TE0017	87085	LIMOGES	172
TE0018	87085	LIMOGES	2595
TE0019	87085	LIMOGES	15286
TE0020	87085	LIMOGES	4702
TE0021	87085	LIMOGES	1022
TE0022	87085	LIMOGES	17
TE0023	87085	LIMOGES	8001
TE0024	87085	LIMOGES	2996
TE0025	87085	LIMOGES	23624
TE0026	87085	LIMOGES	4657
TE0027	87085	LIMOGES	6928
TE0031	87085	LIMOGES	313
TE0032	87085	LIMOGES	90
TE0033	87085	LIMOGES	2991
TE0034	87085	LIMOGES	283
TE0035	87085	LIMOGES	8716

TE0036	87085	LIMOGES	11
TE0037	87085	LIMOGES	10
TE0038	87085	LIMOGES	11
TE0039	87085	LIMOGES	4
TE0040	87085	LIMOGES	268
TE0041	87085	LIMOGES	1923
TE0042	87085	LIMOGES	51
TE0043	87085	LIMOGES	4705
TE0044	87085	LIMOGES	272
TE0045	87085	LIMOGES	10
TE0047	87085	LIMOGES	38
TE0048	87085	LIMOGES	21687
TE0049	87085	LIMOGES	1360
TH0005	87085	LIMOGES	1645
TH0006	87085	LIMOGES	1847
TH0007	87085	LIMOGES	2990
TH0010	87085	LIMOGES	954
TH0011	87085	LIMOGES	970
TH0012	87085	LIMOGES	924
TH0013	87085	LIMOGES	999
TH0014	87085	LIMOGES	968
TH0015	87085	LIMOGES	2000
TH0018	87085	LIMOGES	8720
TH0019	87085	LIMOGES	7254
TH0020	87085	LIMOGES	7449
TH0021	87085	LIMOGES	5534
TH0022	87085	LIMOGES	10003
TH0024	87085	LIMOGES	37
TH0025	87085	LIMOGES	924
TH0026	87085	LIMOGES	2506
TH0030	87085	LIMOGES	17654
TH0033	87085	LIMOGES	1700
TH0036	87085	LIMOGES	7357
TH0039	87085	LIMOGES	2166
TH0040	87085	LIMOGES	5880
TH0042	87085	LIMOGES	1175
TH0044	87085	LIMOGES	132
TH0046	87085	LIMOGES	1924
TH0048	87085	LIMOGES	4383
TH0049	87085	LIMOGES	4842
TH0051	87085	LIMOGES	227
TH0052	87085	LIMOGES	2269
TH0054	87085	LIMOGES	118
TH0057	87085	LIMOGES	472
TH0060	87085	LIMOGES	789
TH0061	87085	LIMOGES	1294
TH0062	87085	LIMOGES	1088
TH0063	87085	LIMOGES	2553
TH0064	87085	LIMOGES	1487
TH0065	87085	LIMOGES	237
TH0067	87085	LIMOGES	2911
TH0069	87085	LIMOGES	1073
TH0070	87085	LIMOGES	1112
TH0071	87085	LIMOGES	1376
TH0072	87085	LIMOGES	220

TH0073	87085	LIMOGES	128
TH0074	87085	LIMOGES	5195
TH0075	87085	LIMOGES	2137
TH0076	87085	LIMOGES	13514
TH0077	87085	LIMOGES	58123
TH0078	87085	LIMOGES	3832
TH0079	87085	LIMOGES	1084
TH0080	87085	LIMOGES	493
TI0001	87085	LIMOGES	111
TI0002	87085	LIMOGES	4612
TI0007	87085	LIMOGES	23749
TI0008	87085	LIMOGES	9348
TI0009	87085	LIMOGES	10819
TI0013	87085	LIMOGES	4496
TI0014	87085	LIMOGES	3032
TI0015	87085	LIMOGES	3227
TI0016	87085	LIMOGES	1499
TI0018	87085	LIMOGES	1220
TI0019	87085	LIMOGES	988
TI0020	87085	LIMOGES	1633
TI0022	87085	LIMOGES	2043
TI0023	87085	LIMOGES	2855
TI0024	87085	LIMOGES	16
TI0026	87085	LIMOGES	2528
TI0027	87085	LIMOGES	1606
TI0030	87085	LIMOGES	396
TI0031	87085	LIMOGES	323
TI0033	87085	LIMOGES	67
TI0035	87085	LIMOGES	2637
TI0039	87085	LIMOGES	229
TI0045	87085	LIMOGES	751
TI0047	87085	LIMOGES	1419
TI0048	87085	LIMOGES	1080
TI0049	87085	LIMOGES	37
TI0050	87085	LIMOGES	908
TI0051	87085	LIMOGES	7785
TI0052	87085	LIMOGES	1762
TI0053	87085	LIMOGES	1325
TI0054	87085	LIMOGES	648
TI0055	87085	LIMOGES	615
TI0056	87085	LIMOGES	5
TI0057	87085	LIMOGES	82
TI0058	87085	LIMOGES	558
TI0059	87085	LIMOGES	47
TI0060	87085	LIMOGES	1116
TI0061	87085	LIMOGES	60
TI0062	87085	LIMOGES	13851
TI0063	87085	LIMOGES	24
TI0064	87085	LIMOGES	3331
TI0065	87085	LIMOGES	2427
TI0066	87085	LIMOGES	1310
TI0067	87085	LIMOGES	3045
TI0068	87085	LIMOGES	1843
TI0069	87085	LIMOGES	3221
TI0070	87085	LIMOGES	1503

TN0001	87085	LIMOGES	9948
TN0002	87085	LIMOGES	11960
TN0003	87085	LIMOGES	699
TN0004	87085	LIMOGES	3491
TN0005	87085	LIMOGES	85
TN0007	87085	LIMOGES	913
TN0010	87085	LIMOGES	1556
TN0012	87085	LIMOGES	40832
TN0014	87085	LIMOGES	1399
TN0017	87085	LIMOGES	5731
TN0018	87085	LIMOGES	6647
TN0019	87085	LIMOGES	8001
TN0020	87085	LIMOGES	4885
TN0021	87085	LIMOGES	2999
TN0022	87085	LIMOGES	8071
TN0023	87085	LIMOGES	3589
TN0024	87085	LIMOGES	1555
TN0025	87085	LIMOGES	2989
TN0026	87085	LIMOGES	7288
TN0027	87085	LIMOGES	1991
TN0028	87085	LIMOGES	3707
TN0029	87085	LIMOGES	816
TN0030	87085	LIMOGES	2871
TN0031	87085	LIMOGES	3407
TN0032	87085	LIMOGES	5250
TN0033	87085	LIMOGES	8599
TN0034	87085	LIMOGES	12479
TN0036	87085	LIMOGES	1168
TN0037	87085	LIMOGES	339
TN0039	87085	LIMOGES	805
TN0040	87085	LIMOGES	137
TN0041	87085	LIMOGES	525
TN0042	87085	LIMOGES	2278
TN0043	87085	LIMOGES	14
TN0044	87085	LIMOGES	23
TN0045	87085	LIMOGES	327
TN0047	87085	LIMOGES	1840
TN0051	87085	LIMOGES	107
TN0052	87085	LIMOGES	5199
TN0053	87085	LIMOGES	1755
TN0054	87085	LIMOGES	978
TN0055	87085	LIMOGES	2752
TN0056	87085	LIMOGES	6169
TN0057	87085	LIMOGES	2223
TN0058	87085	LIMOGES	1658
TN0059	87085	LIMOGES	16880
TN0060	87085	LIMOGES	996
TN0061	87085	LIMOGES	1413
TN0062	87085	LIMOGES	18378
TN0072	87085	LIMOGES	7552
TN0073	87085	LIMOGES	1043
TN0076	87085	LIMOGES	9764
TN0077	87085	LIMOGES	456
TN0078	87085	LIMOGES	2174
TN0081	87085	LIMOGES	1964

TN0082	87085	LIMOGES	2274
TN0083	87085	LIMOGES	659
TN0084	87085	LIMOGES	893
TN0085	87085	LIMOGES	2056
TN0086	87085	LIMOGES	6053
TN0087	87085	LIMOGES	100
TN0088	87085	LIMOGES	4261
TN0089	87085	LIMOGES	27457
TN0090	87085	LIMOGES	577
TN0092	87085	LIMOGES	124
TN0093	87085	LIMOGES	787
TN0094	87085	LIMOGES	70
TN0095	87085	LIMOGES	1140
TN0096	87085	LIMOGES	2923
TN0097	87085	LIMOGES	14
TN0098	87085	LIMOGES	157
TO0001	87085	LIMOGES	8195
TO0002	87085	LIMOGES	2995
TO0003	87085	LIMOGES	2928
TO0004	87085	LIMOGES	3450
TO0005	87085	LIMOGES	6934
TO0006	87085	LIMOGES	25392
TO0007	87085	LIMOGES	2825
TO0008	87085	LIMOGES	6568
TO0009	87085	LIMOGES	10475
TO0010	87085	LIMOGES	56
TO0011	87085	LIMOGES	21026
TO0012	87085	LIMOGES	6655
TO0013	87085	LIMOGES	9998
TO0015	87085	LIMOGES	14
TO0024	87085	LIMOGES	304
TO0026	87085	LIMOGES	259
TO0027	87085	LIMOGES	21442
TP0001	87085	LIMOGES	9
TP0002	87085	LIMOGES	7660
TP0003	87085	LIMOGES	1391
TP0004	87085	LIMOGES	13274
TP0005	87085	LIMOGES	15
TP0006	87085	LIMOGES	180
TP0008	87085	LIMOGES	689
TP0010	87085	LIMOGES	2639
TP0011	87085	LIMOGES	300
TP0013	87085	LIMOGES	3815
TP0014	87085	LIMOGES	1441
TP0016	87085	LIMOGES	5107
TP0017	87085	LIMOGES	849
TP0018	87085	LIMOGES	7744
TP0020	87085	LIMOGES	294
TP0036	87085	LIMOGES	1386
TP0037	87085	LIMOGES	1821
TP0038	87085	LIMOGES	194
TP0039	87085	LIMOGES	6718
TP0040	87085	LIMOGES	1263
TP0041	87085	LIMOGES	818
TP0042	87085	LIMOGES	741

TP0043	87085	LIMOGES	341
TP0047	87085	LIMOGES	1565
TP0048	87085	LIMOGES	35
TP0049	87085	LIMOGES	1600
TP0050	87085	LIMOGES	42
TP0051	87085	LIMOGES	6053
TS0009	87085	LIMOGES	15062
TS0013	87085	LIMOGES	4148
TS0015	87085	LIMOGES	75
TS0017	87085	LIMOGES	5948
TS0019	87085	LIMOGES	757
TS0020	87085	LIMOGES	6474
TS0025	87085	LIMOGES	5146
TS0026	87085	LIMOGES	497
TS0027	87085	LIMOGES	1087
TS0028	87085	LIMOGES	1012
TS0029	87085	LIMOGES	720
TS0030	87085	LIMOGES	309
TS0031	87085	LIMOGES	5593
TS0032	87085	LIMOGES	766
TS0033	87085	LIMOGES	311
TS0034	87085	LIMOGES	766
TV0007	87085	LIMOGES	29556
TV0008	87085	LIMOGES	36210
TV0011	87085	LIMOGES	3456
TV0020	87085	LIMOGES	2499
TV0021	87085	LIMOGES	2000
TV0022	87085	LIMOGES	1195
TV0024	87085	LIMOGES	1994
TV0025	87085	LIMOGES	7198
TV0026	87085	LIMOGES	3038
TV0029	87085	LIMOGES	2869
TV0030	87085	LIMOGES	2547
TV0031	87085	LIMOGES	3004
TV0032	87085	LIMOGES	7570
TV0035	87085	LIMOGES	2833
TV0036	87085	LIMOGES	2304
TV0039	87085	LIMOGES	2099
TV0042	87085	LIMOGES	696
TV0044	87085	LIMOGES	2268
TV0045	87085	LIMOGES	6754
TV0046	87085	LIMOGES	2004
TV0047	87085	LIMOGES	747
TV0049	87085	LIMOGES	2868
TV0050	87085	LIMOGES	1384
TV0052	87085	LIMOGES	13634
TV0054	87085	LIMOGES	6282
TV0056	87085	LIMOGES	1746
TV0058	87085	LIMOGES	3138
TV0059	87085	LIMOGES	233
TV0060	87085	LIMOGES	308
TV0062	87085	LIMOGES	22
TV0063	87085	LIMOGES	11558
TV0064	87085	LIMOGES	78
TV0065	87085	LIMOGES	2944

TV0068	87085	LIMOGES	2000
TV0069	87085	LIMOGES	2467
TV0071	87085	LIMOGES	5433
TV0073	87085	LIMOGES	8
TV0074	87085	LIMOGES	6515
TV0075	87085	LIMOGES	251
TV0076	87085	LIMOGES	14
TV0077	87085	LIMOGES	35
TV0078	87085	LIMOGES	9
TV0079	87085	LIMOGES	2
TV0080	87085	LIMOGES	3153
TV0081	87085	LIMOGES	5347
TV0082	87085	LIMOGES	10
TV0083	87085	LIMOGES	142
TV0084	87085	LIMOGES	1351
TV0085	87085	LIMOGES	111
TV0086	87085	LIMOGES	154
TV0087	87085	LIMOGES	5672
TV0088	87085	LIMOGES	326
TV0089	87085	LIMOGES	6
TV0091	87085	LIMOGES	9274
TV0092	87085	LIMOGES	15644
TV0093	87085	LIMOGES	197
TV0094	87085	LIMOGES	136
TV0095	87085	LIMOGES	1106
TV0096	87085	LIMOGES	1225
TV0097	87085	LIMOGES	127
TW0001	87085	LIMOGES	16119
TW0002	87085	LIMOGES	5533
TW0005	87085	LIMOGES	284
TW0006	87085	LIMOGES	25535
TW0008	87085	LIMOGES	6499
TW0009	87085	LIMOGES	83142
TW0010	87085	LIMOGES	2976
TW0012	87085	LIMOGES	10607
TW0013	87085	LIMOGES	182
TW0014	87085	LIMOGES	38786
TW0015	87085	LIMOGES	2674
TW0016	87085	LIMOGES	2718
VB0001	87085	LIMOGES	3380
VB0002	87085	LIMOGES	655
VB0004	87085	LIMOGES	1195
VB0005	87085	LIMOGES	9901
VB0006	87085	LIMOGES	12830
VB0025	87085	LIMOGES	1281
VB0026	87085	LIMOGES	240
VB0027	87085	LIMOGES	302
VB0028	87085	LIMOGES	552
VB0029	87085	LIMOGES	1710
VB0030	87085	LIMOGES	982
VB0031	87085	LIMOGES	22243
VB0032	87085	LIMOGES	151
VB0034	87085	LIMOGES	140
VB0040	87085	LIMOGES	1518
VB0054	87085	LIMOGES	432

VB0055	87085	LIMOGES	77
VB0057	87085	LIMOGES	830
VB0059	87085	LIMOGES	51
VB0060	87085	LIMOGES	98
VB0061	87085	LIMOGES	756
VB0062	87085	LIMOGES	6329
VB0063	87085	LIMOGES	44
VB0064	87085	LIMOGES	167
VB0065	87085	LIMOGES	15
VB0066	87085	LIMOGES	134
VB0067	87085	LIMOGES	2
VB0068	87085	LIMOGES	54

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-170

### Point d'information sur le groupe de travail présidé par l'Etat pour étudier les conditions de création d'un EPF dédié à la restructuration du vignoble bordelais

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-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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,

- PREND ACTE du point d'information sur le groupe de travail présidé par l'Etat pour étudier les conditions de création d'un EPF dédié à la restructuration du vignoble bordelais

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

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

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

**Rapport du directeur général**

Point d'information sur le groupe de travail présidé par l'Etat pour étudier les conditions de création d'un EPF dédié à la restructuration du vignoble bordelais

### 1. Contexte et enjeux de la crise viticole

La viticulture française, et plus particulièrement le vignoble bordelais, traverse une crise sans précédent. Après des décennies de croissance, le secteur est confronté à une surproduction chronique, une baisse structurelle de la consommation de vin, et des difficultés majeures à l'exportation. En France, le secteur doit gérer un excédent de 4,5 millions d'hectolitres, tandis que les marchés d'exportation sont perturbés par des facteurs comme les taxes douanières américaines et la volatilité de la demande internationale. À cela s'ajoutent les effets du changement climatique, qui impactent la production et accentuent l'incertitude économique.

Face à cette situation, l'Union européenne prévoit de doubler son enveloppe d'aide à l'arrachage volontaire des vignes, passant de 450 à 900 millions d'euros dans le cadre du « Paquet Vin ». L'objectif est d'accompagner les États membres qui autoriseront l'arrachage pour lutter contre la surproduction et soutenir une filière en crise, tout en évitant l'effondrement des marchés.

### 2. Problématiques spécifiques du vignoble bordelais

Le vignoble bordelais, historiquement le plus vaste de France, est particulièrement touché. Depuis 2023, plus de 19 000 hectares ont été arrachés (dont 12 000 subventionnés), et les besoins exprimés par les viticulteurs en octobre 2025 portent sur 5 400 hectares supplémentaires à arracher. La surface productive est ainsi passée de 110 000 hectares en 2021 à moins de 85 000 hectares fin 2025, et devrait tomber sous les 80 000 hectares l'an prochain, ramenant la région à son niveau d'il y a 40 ans.

Cette contraction s'accompagne d'une véritable catastrophe économique et sociale : de nombreux exploitants sont en procédure collective ou en redressement judiciaire, les prix de vente sont très inférieurs aux coûts de production (700 à 900 € le tonneau contre un coût de production d'au moins 1 500 €), et les stocks sont pleins alors que la trésorerie manque. Les conséquences sont lourdes pour l'emploi (50 000 emplois concernés), les fournisseurs, les prestataires et l'ensemble du tissu rural girondin. Les banques sont très exposées dont le Crédit Agricole qui a 2,7Md€ d'encours de dette avec un risque de défaut très élevé.

### 3. Une cellule opérationnelle sur la viticulture présidée par le préfet de Gironde

Étienne GUYOT, préfet de la Gironde, a présidé jeudi 16 octobre 2025 une nouvelle réunion de la cellule opérationnelle sur la viticulture pour faire le point sur les mesures structurelles d'arrachage mises en œuvre sur les actions en cours face aux conséquences sociales et économiques de la crise viticole.

Pour faire suite à une demande de la Confédération paysanne de Gironde, lors de cette séance a été annoncé la création d'un groupe de travail sur l'intérêt et les conditions de création d'un établissement public foncier dédié à la restructuration des parcelles de vignes arrachées afin de faciliter leur remise en culture pour des productions alimentaires.

Ce groupe de travail associera les collectivités territoriales, l'EPF Nouvelle-Aquitaine, la SAFER, la chambre d'agriculture, les banques et les représentants professionnels.

#### 4. Quel peut être le rôle de l'EPFNA ?

##### Rappel des statuts de l'EPFNA

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est régi par l'article L 321-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les EPF d'Etat : « Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer (...) à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions ».

L'EPFNA est donc légitime à intégrer le groupe de travail mis en place par le préfet de Gironde, à condition de mettre en place une coopération avec la SAFER.

##### Mobilisation du foncier viticole : enjeux d'aménagement et de financement

La crise viticole que traverse la Gironde intervient au moment où le territoire connaît de profondes évolutions, marquées par une demande croissante de logements et par l'arrivée du projet structurant GPSO (Grand Projet du Sud-Ouest). Ce contexte impose d'articuler intelligemment préservation des espaces agricoles, équilibre entre développement urbain et ruralité, tout en coordonnant l'action des acteurs publics et professionnels afin d'anticiper et de maîtriser les transformations à venir.

Les synergies entre projets peuvent financer la restructuration du foncier agricole, évaluée à plusieurs centaines de millions d'euros. Le projet GPSO pourrait être mobilisé au titre des mesures compensatoires (ce point ne concerne pas l'EPFNA), et une gestion publique du foncier par l'EPFNA près des gares du SERM, limitant la spéculation, contribuerait au financement global.

##### Possibilité de mobilisation des outils existants

Pour restructurer le foncier viticole en Gironde, il est possible d'utiliser les dispositifs existants comme l'EPFNA et la SAFER, afin de profiter de leur expérience et complémentarité.

Il convient toutefois de souligner que l'EPFNA et la SAFER n'agissent qu'en tant qu'opérateurs techniques et que la réussite de ce projet dépendra avant tout de l'existence d'une commande politique claire, portée par une gouvernance dédiée et structurée autour des objectifs partagés par l'ensemble des parties prenantes.

#### 5. Conclusion

Il est donc proposé que l'EPFNA intègre le groupe de travail dont une première réunion a eu lieu avec pour objectif d'étudier les conditions de réalisation de ce projet dont le périmètre et le financement n'est pas bien défini à ce jour et d'apporter l'expertise de l'EPFNA dans son domaine afin que les décisions qui restent à prendre le soient de manière éclairée.

Il est proposé au Bureau de prendre acte de ces informations et demande au directeur général d'intégrer les travaux du groupe de travail dédié.

# RECTORAT

R75-2025-12-01-00009

Arrêté du recteur de l'académie de Poitiers portant  
composition de la commission de recours des refus  
d'autorisation d'instruction dans la famille

**Arrêté fixant la composition de la commission devant laquelle sont formés les recours administratifs préalables obligatoires exercés contre les décisions de refus d'autorisation d'instruction dans la famille**

LE RECTEUR DE L'ACADEMIE DE POITIERS  
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'éducation (notamment ses articles L.131-2, L.131-5, D. 131-11-10 et D. 131-11-11),

**A R R E T E**

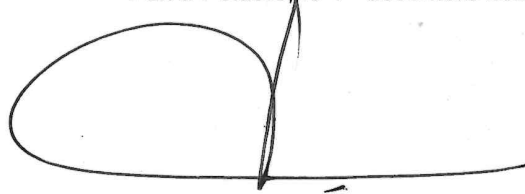
**ARTICLE 1** – Sont nommés, pour une durée de deux ans, en qualité de membres de la commission devant laquelle sont formés les recours administratifs préalables obligatoires exercés contre les décisions de refus d'autorisation d'instruction dans la famille :

<b>Présidence :</b>	
Le Recteur ou son représentant	
Représentant du recteur : M. Serge GREVOUL <i>Secrétaire général adjoint de l'académie de Poitiers</i>	
Membres titulaires	Membres suppléants
<b>Inspecteur de l'Education Nationale</b>	
Stéphane GAY	Hanta LEROUX
<b>Inspecteur d'Académie – Inspecteur Pédagogique Régional</b>	
Michel HERRERIA	Anne BOUCKER
<b>Médecin de l'Education Nationale</b>	
Éléonore DANDRIEU-BARBE	<i>En cours de désignation</i>
<b>Conseiller Technique de Service Social</b>	
Christophe RAVET	Lisa MOULINAT

**ARTICLE 2** – Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 3** - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Poitiers, le 1<sup>er</sup> décembre 2025



**Frédéric PERISSAT**