



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-311**

PUBLIÉ LE 11 DÉCEMBRE 2025

Sommaire

AGENCE REGIONALE DE SANTE 17 / POLE ANIMATION TERRITORIALE ET PARCOURS

R75-2025-12-09-00003 - Arrêté du 09/12/2025 portant autorisation d'extension non importante de 3 places d'Appartements de coordination thérapeutique (ACT) hors les murs (HLM) CORDIA La Rochelle, situées 11 rue Franc Lapeyre 17000 La Rochelle et gérées par l'association CORDIA, sise 3 rue Saint Nicolas 75012 PARIS (3 pages)

Page 3

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine /

R75-2025-12-08-00039 - 251208 Arrêté tarification 2025 SMJPM PRADO 33 (6 pages)

Page 7

R75-2025-12-08-00040 - 251208 Arrêté tarification 2025 SMJPM UDAF 33 (6 pages)

Page 14

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-11-28-00008 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 28 novembre 2025 délibérations B-2025-130 à B-2025-149 (232 pages)

Page 21

AGENCE REGIONALE DE SANTE 17

R75-2025-12-09-00003

Arrêté du 09/12/2025 portant autorisation d'extension non importante de 3 places d'Appartements de coordination thérapeutique (ACT) hors les murs (HLM) CORDIA La Rochelle, situées 11 rue Franc Lapeyre 17000 La Rochelle et gérées par l'association CORDIA, sise 3 rue Saint Nicolas 75012 PARIS

ARRETE du **09 DEC. 2025**

portant autorisation d'extension non importante de 3 places d'Appartements de coordination thérapeutique (ACT) hors les murs (HLM) CORDIA La Rochelle, situées 11 rue Franc Lapyre 17000 La Rochelle et gérées par l'association CORDIA, sise 3 rue Saint Nicolas 75012 Paris

**Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine**

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D.312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles D.312-154 à D.312-154-4 relatifs aux structures «Appartements de coordination thérapeutique» (ACT);

VU le décret n° 2016-1940 du 28 décembre 2016 relatif aux dispositifs d'appartements de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord » ;

VU le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît ELLEBOODE en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté du 17 juillet 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant adoption du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2018-2028 ;

VU le schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2023-2028 ;

VU la décision du 10 octobre 2025 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'instruction N°DGCS/SD5B/SD1B/DSS/DGS/SP2/SP3/2024/65 du 10 juin 2024 relative à la campagne budgétaire pour l'année 2024 des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes confrontées à des difficultés spécifiques ;

VU l'arrêté préfectoral n°2010-28 du 25 février 2010 portant autorisation de création de la structure « Appartements de coordination thérapeutique » CORDIA La Rochelle, de 6 places ;

VU la décision N°000277/2011 en date du 15 avril 2011 relatif à l'ouverture de 5 places supplémentaires d'appartements de coordination thérapeutique ;

VU l'arrêté N°2015-000972 du 1^{er} juillet 2015 relatif à l'ouverte de 2 places supplémentaires, et portant la capacité totale autorisée de la structure « Appartements de coordination thérapeutique » CORDIA La Rochelle à 13 places ;

VU l'arrêté du 28 avril 2022 portant extension de la structure « Appartements de coordination thérapeutique » (ACT) CORDIA La Rochelle de 2 places ACT pour sortants de détention, et création de 7 places ACT hors les murs ;

VU l'arrêté du 6 janvier 2025 portant extension de la structure « Appartements de coordination thérapeutique » (ACT) CORDIA La Rochelle de 3 places ACT hors les murs ;

VU l'arrêté du 28 octobre 2025 actant le renouvellement d'autorisation de la structure « Appartements de coordination thérapeutique » (ACT) CORDIA La Rochelle jusqu'au 25 février 2040 ;

VU la demande transmise le 23 janvier 2025 par ACT CORDIA La Rochelle de l'association CORDIA, représentée par son directeur Sylvain Dumont en vue de l'extension de 3 places d'ACT hors les murs de la structure « Appartements de coordination thérapeutique » ACT CORDIA La Rochelle ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec les objectifs du schéma régional de santé de la région Nouvelle-Aquitaine ;

CONSIDERANT qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional de santé ;

CONSIDERANT qu'il satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code de l'action sociale et des familles ;

CONSIDERANT qu'il présente un coût de fonctionnement en année pleine compatible avec le montant des dotations mentionnées à l'article L. 314-3-2 du code de l'action sociale et des familles ;

CONSIDERANT que bien que l'augmentation de capacité prévue constitue une extension non importante conformément à l'article D. 313-2 du code de l'action sociale et des familles et qu'elle peut être mise en œuvre sans le recours à un appel à projet ;

A R R E T E

ARTICLE 1er : L'autorisation d'extension de la structure « Appartements de coordination thérapeutique » (ACT) CORDIA La Rochelle située 11 Rue Franc Lapeyre, 17000 La Rochelle, sollicitée par l'association CORDIA est accordée comme suit :

- L'extension autorisée est de 3 places d'ACT hors les murs

La capacité totale autorisée est en conséquence portée à 15 ACT et 13 ACT hors les murs.

ARTICLE 2 : Conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, l'autorisation de la structure est accordée pour une durée de 15 ans, soit le 25 février 2040.

Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée à l'article L. 312-8 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par l'article L. 313-5 du même code, au moins deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article D. 313-7-2 du code de l'action sociale et des familles, l'autorisation sera réputée caduque en l'absence d'ouverture au public dans un délai d'un an suivant la notification de la présente décision.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article D. 313-12-1 du code de l'action sociale et des familles, le titulaire de l'autorisation transmet avant la date d'entrée en service de la nouvelle capacité autorisée à l'autorité compétente une déclaration sur l'honneur attestant de la conformité de l'établissement ou du service aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement mentionnées au II de l'article L. 312-1.

ARTICLE 5 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'établissement par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance de l'autorité compétente, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord de l'autorité compétente concernée.

ARTICLE 6 : L'établissement est répertorié dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique	Entité établissement
N° FINESS : 750011678	N° FINESS : 170022768
N° SIREN : 412 187 155	Code catégorie : 165 Appartement de Coordination Thérapeutique (A.C.T.)
Adresse : Association CORDIA , 3 rue Saint Nicolas, 75012 PARIS	Adresse : 11 Rue Franc Lapeyre, 17000 LA ROCHELLE
Code statut juridique : 61 Association Loi 1901 R.U.P.	Capacité : 28 places

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
507	Hébergement médico-social personnes en difficultés spécifiques	37	Accueil et prise en charge en appartement thérapeutique	430	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san SAI	15
508	Accueil Orientation Soins Accompagnement Difficultés spécifiques	16	Milieu ordinaire	430	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc ou san SAI	13

ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre compétent,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou de manière dématérialisée via l'application «Télérecours citoyen» accessible sur le site www.telerecours.fr).

A Bordeaux le **09 DEC. 2025**

Pour le Directeur général de l'ARS,
par délégation

La Directrice de la protection de la santé et de
l'autonomie,

Julie DUTAUZIA

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du
Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine

R75-2025-12-08-00039

251208 Arrêté tarification 2025 SMJPM PRADO 33



**PREFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie,
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104608497

Arrêté du **8 DEC. 2025**

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2025
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs
AIDE ET SOUTIEN A L'AUTONOMIE DES PERSONNES (ASAP)
géré par l'ASSOCIATION LAIQUE DU PRADO (ALP 33)**

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 le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Etienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2022 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 25 août 2025 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, paru au journal officiel du 31 août 2025 ;

Vu l'autorisation renouvelée du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

DREETS Nouvelle-Aquitaine

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2025/122 du 8 septembre 2025 relative aux orientations de l'exercice 2025 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2025, signé le 20 octobre 2025, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2025-10-20-00002 ;

Vu la délégation de gestion signée le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Gironde ;

Vu l'avis émis le 17 avril 2025 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 17 avril 2025 par Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 30/10/2024 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 17/10/2025 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 29/10/2025 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Gironde du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs AIDE ET SOUTIEN A L'AUTONOMIE DES PERSONNES (ASAP) (numéro SIRET : 77558666200014, numéro FINESS : 330054149) sont pour l'exercice 2025 autorisées comme suit :

		Groupes fonctionnels	Montant (en euros)	Total (en euros)	
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		195 933,00	3 480 029,78	
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		2 802 511,78		
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		481 585,00		
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00		
Produits	Groupe I Produits de la tarification		3 429 143,78	3 480 029,78	
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		23 851,00		
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		27 035,00		
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation			0,00
		Affecté au financement de mesures d'exploitation			0,00

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs AIDE ET SOUTIEN A L'AUTONOMIE DES PERSONNES (ASAP) est fixée pour l'exercice 2025 à 3 039 143,78 € (trois-millions-trente-neuf-mille-cent-quarante-trois euros et soixante-dix-huit centimes).

Elle intègre 67 926,05 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2025 à 3 030 026,35 € (soit des douzièmes de 252 502,20 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Gironde (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2025 à 9 117,43 € (soit des douzièmes de 759,79 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD33
 Titre des crédits : 6
 Domaine fonctionnel : 304-16-01
 Code activité : 030450161601
 Groupe de marchandises : 12.02.01
 Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental de la Gironde seront versées par douzièmes au profit du compte :

Titulaire du compte : Association laïque du PRADO
 Banque : Société Générale
 Code banque : 30003
 Code guichet : 00425
 Numéro de compte : 00037265549
 Clé RIB : 97
 IBAN : FR76 3000 3004 2500 0372 6554 997
 BIC : SOFEFRPP

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2026, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2026 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2025.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotations globales de financement 2025	Crédits non reconductibles 2025	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2025	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2025	Part reconductible	Forfait mensuel 2026
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
3 039 143,78	67 926,05	0,00	0,00	2 971 217,73	247 601,48

Fraction Etat (99,7%)	2 962 304,08	246 858,68
Fraction conseil départemental (0,3%)	8 913,65	742,80

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental de la Gironde.

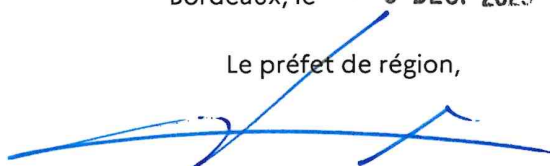
Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès du ministre en charge des solidarités, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités de la Gironde, la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 8 DEC. 2025

Le préfet de région,



Etienne GUYOT

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 26/11/2025

2025-08-03

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du
Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine

R75-2025-12-08-00040

251208 Arrêté tarification 2025 SMJPM UDAF 33



**PREFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie,
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104608496

Arrêté du : 8 DEC. 2025

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2025
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs
UDAF**

géré par l'UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DE LA GIRONDE (UDAF 33)

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 le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Etienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2022 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 25 août 2025 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, paru au journal officiel du 31 août 2025 ;

Vu l'autorisation renouvelée du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

DREETS Nouvelle-Aquitaine

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2025/122 du 8 septembre 2025 relative aux orientations de l'exercice 2025 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2025, signé le 20 octobre 2025, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2025-10-20-00002 ;

Vu la délégation de gestion signée le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Gironde ;

Vu l'avis émis le 17 avril 2025 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 17 avril 2025 par Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 30/10/2024 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 17/10/2025 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 29/10/2025 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Gironde du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs UDAF (numéro SIRET : 78184907000037, numéro FINESS : 330054198) sont pour l'exercice 2025 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)	
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		272 465,22	6 185 805,77	
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		5 415 059,16		
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		498 281,39		
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00		
Produits	Groupe I Produits de la tarification		6 103 818,66	6 185 805,77	
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		0,00		
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		20 000,00		
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation			61 987,11
		Affecté au financement de mesures d'exploitation			0,00

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs UDAF est fixée pour l'exercice 2025 à 5 353 818,66 € (cinq-millions-trois-cent-cinquante-trois-mille-huit-cent-dix-huit euros et soixante-six centimes).

Elle intègre 554 776,97 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2025 à 5 337 757,20 € (soit des douzièmes de 444 813,10 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Gironde (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2025 à 16 061,46 € (soit des douzièmes de 1 338,46 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD33
 Titre des crédits : 6
 Domaine fonctionnel : 304-16-01
 Code activité : 030450161601
 Groupe de marchandises : 12.02.01
 Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental de la Gironde seront versées par douzièmes au profit du compte :

Titulaire du compte : UDAF
 Banque : Crédit coopératif
 Code banque : 42559
 Code guichet : 10000
 Numéro de compte : 08012337921
 Clé RIB : 03
 IBAN : FR76 4255 9100 0008 0123 3792 103
 BIC : CCOPFRPPXXX

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2026, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2026 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2025.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotations globales de financement 2025	Crédits non reconductibles 2025	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2025	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2025	Part reconductible	Forfait mensuel 2026
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
5 353 818,66	554 776,97	61 987,11	0,00	4 861 028,80	405 085,73

Fraction Etat (99,7%)	4 846 445,71	403 870,47
Fraction conseil départemental (0,3%)	14 583,09	1 215,26

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental de la Gironde.

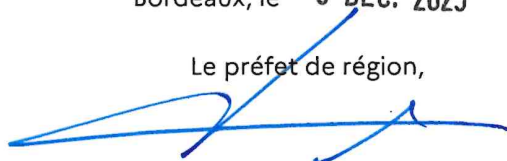
Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès du ministre en charge des solidarités, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités de la Gironde, la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 8 DEC. 2025

Le préfet de région,



Etienne GUYOT

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 28/11/2025

TOTAL

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-11-28-00008

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du vendredi 28 novembre 2025 délibérations
B-2025-130 à B-2025-149

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-130

Avenant n°2 d'intégration d'un différé de paiement à la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la Commune de Sers, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême 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 d'intégration d'un différé de paiement à la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la Commune de Sers, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême 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 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SERS (16368)
- 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 d'intégration d'un différé de paiement à la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la Commune de Sers, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : Rétrocession de l'ancien BAR-TABAC à la commune suite à plusieurs cessions à particuliers ayant été abandonnées

Projet : Mise en place du paiement différé pour le l'opération n°1 _ rachat collectivité du bar-tabac

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

Montant de la convention : 200 000 € inchangé

Différé de paiement :

2026 : cession à la collectivité et paiement de la première somme / (à titre informatif, montant évalué à 54 238 € TTC au 22/10/2025) ;

2027 : paiement du solde de l'opération par la collectivité / (à titre indicatif, montant estimé en date du 22/10/2025 à 54 239,85 € TTC).

Garantie de rachat : COMMUNE DE SERS (16368)

Avenant n°2 de paiement différé à la convention n°16-19-14 pour le maintien des commerces SERS



• **Objet de l'avenant** : Avenant n°2 de différé de paiement

- Convention signée le 14/10/2019
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 06/12/2019
- Échéance convention : 31/12/2026

- Montant engagement financier convention : 200 000 €

NB : L'avenant n°1 concernait la mise en place d'un paiement anticipé échelonné pour le rachat des fonciers de l'opération n°2, le rachat de tous les fonciers de cette convention interviendra en 2026

- **Objet de l'avenant** : Différé de paiement sur les exercices 2026-2027 pour la partie BAR-TABAC (opération n°1) pour un rachat collectivité :
 - 2026 : cession à la collectivité et paiement de la première somme
 - 2027 : paiement du solde de l'opération par la collectivité

- Signataires : Commune de Sers / CA du Grand Angoulême/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



État d'avancement / justification de l'avenant :



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°2 D'INTÉGRATION D'UN DIFFÉRÉ DE PAIEMENT À LA CONVENTION
OPÉRATIONNELLE N°16-19-140**

**D'ACTION FONCIÈRE POUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-
BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SERS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Sers**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 55 Place de la Mairie à SERS (16410) – représentée par **Monsieur Roland VEAUX**, son maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n°XXX en date du,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex - représentée par, son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°XXX en date du,

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

D'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La Commune de Sers, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 14 octobre 2019, une convention opérationnelle d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg. Cette convention prévoyait deux projets :

- L'acquisition d'un bâti vacant et dégradé
- L'acquisition d'un commerce de proximité à savoir un hôtel-bar-restaurant-tabac ayant cessé son activité. Dans ce cadre, le projet prévoyait la maîtrise foncière de ce bâtiment pour y réinstaller une activité commerciale dans le but de maintenir l'attractivité de la commune.

Dans ce cadre et après accords de la Commune, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des fonciers visés au sein du périmètre conventionnel. Il s'agit des parcelles cadastrées section A n°987 et 989, acquises au montant de 38 999 € en date du 6 décembre 2019 et des parcelles cadastrées section A n°1320 et 1322 acquises au montant de 115 000 € en date du 29 octobre 2020. Aussi, le prix de revient actuel de cette convention s'élève à 163 487,11 € HT au 20/10/2025.

Un premier avenant à la convention opérationnelle a été signé en date du 4 décembre 2024 pour permettre la prorogation de la durée de la convention au 31/12/2026 et l'intégration d'un paiement anticipé échelonné pour le rachat des parcelles cadastrées A n°987 et 989 (partie grange). À cet effet, la commune a versé une première annuité de 15 000 € au titre de l'exercice 2024. Une seconde annuité de 13 000 € sera reversée au titre de l'année 2025 et le solde sera versé au moment de la signature de l'acte d'acquisition des granges en 2026.

S'agissant de l'opération relative au réinvestissement du commerce, plusieurs projets de cessions ont été abandonnés suite aux désistements des divers acquéreurs qui se sont manifestés ces dernières années. Aussi, compte tenu de cette situation, il a donc été convenu avec la Commune le rachat de la nue-propriété de cette propriété (la commune détenant l'usufruit). Par un courrier en date du 4 septembre 2025, la commune a sollicité l'EPF NA pour permettre ce rachat avec un paiement étalé sur deux exercices (2026-2027) au regard de ses capacités financières limitées.

Compte tenu du dernier paiement dans le cadre de l'avenant n°1 (pour la partie grange), un acte d'acquisition de l'ensemble des fonciers, à savoir la partie grange et la partie bar-tabac, sera signé en 2026. Dans ce cadre, le dernier versement au titre de l'avenant 1 aura lieu, ainsi que le premier versement au titre du paiement différé, objet du présent avenant.

Le présent avenant a donc pour objet de déterminer les conditions d'octroi du paiement différé pour la cession de la partie bar-tabac, dans le cadre de l'opération n°2 de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat par la Commune de Sers des parcelles cadastrées section A n° 1320 et 1322 sises Le Bourg, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la présente convention opérationnelle, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé. Cet article vient créer un point 3.2 à l'ARTICLE 3 de la convention opérationnelle n°16-17-005.

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour l'opération n°16-19-140-001.

2.1 – Disposition et contexte

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

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-17-005, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des parcelles cadastrées section A n° 1320 et 1322 sises Le Bourg à Sers.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune de Sers, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Sers à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

2.2 – Calcul du prix de cession

Au 22/10/2025, le prix de cession prévisionnel (au prix de revient de l'opération n°1) s'établissait à 107 505,30 € HT auquel s'ajoutera une TVA sur marge de 4 862,77 €, soit un prix de cession provisoire de **108 477,85 € TTC**.

2.3 – Différé de paiement

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

2026 : Signature de l'acte authentique de vente au premier semestre et paiement comptant de la moitié du prix de revient au jour de la signature de l'acte (à titre informatif, montant évalué à 54 238 € TTC au 22/10/2025) ;

2027 : Paiement du solde du prix de vente avant le 1^{er} octobre 2027 (à titre indicatif, montant estimé en date du 22/10/2025 à 54 239,85 € TTC).

2.4 – Règlement des échéances

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

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler l'échéance suivante conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

2.5 – Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 22/10/2025 et la signature de l'acte notarié), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans les 3 ans suivant la signature de l'acte de revente.

Les autres dispositions de la convention n°16-17-005 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de Sers représentée
par son Maire,

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

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême représentée
par son Président,

Roland VEAUX

Sylvain BRILLET

Xavier BONNEFONT

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 16-19-140

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-19-140

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 131

Convention de réalisation n°16-25-094 pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la Commune d'Aigre, la Communauté de Communes Coeur de Charente 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,

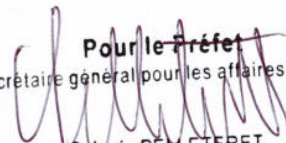
- APPROUVE la convention de réalisation n°16-25-094 pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la Commune d'Aigre, la Communauté de Communes Coeur de Charente et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE D'AIGRE (16005)
- 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°16-25-094 pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la Commune d'Aigre, la Communauté de Communes Coeur de Charente et l'EPFNA

Contexte : Maîtrise foncière d'une propriété en vente idéalement située en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces et services, donnant sur la place principale du bourg (place des Halles).

Projet : Le projet de la Commune consiste à implanter une activité commerciale en rez-de-chaussée de type boulangerie afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-bourg, et de créer un logement à l'étage. Réhabilitation d'un immeuble pour la création d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Le logement actuellement loué dans l'immeuble en fond de parcelle est conservé. La maîtrise de cette propriété participera à la redynamisation du centre-bourg d'Aigre

Date de fin de la convention : 30/06/2029

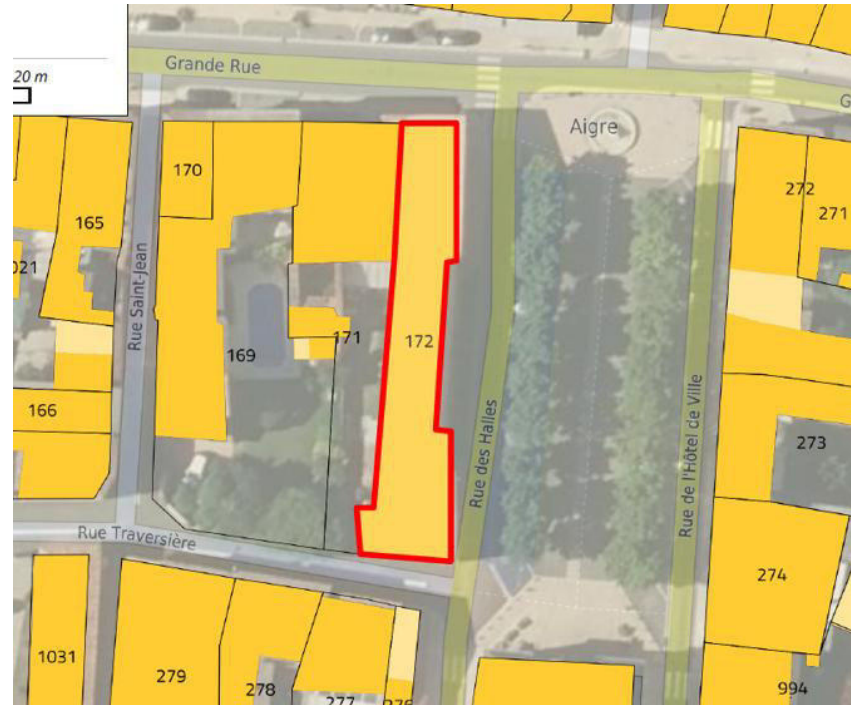
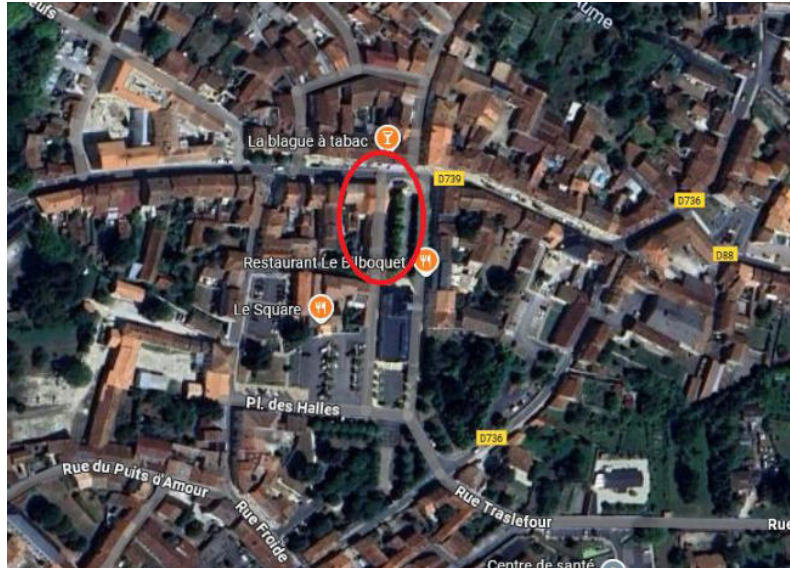
Montant de la convention : 200 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE D'AIGRE (16005)

Convention de réalisation – Création de commerce et de logement en centre-bourg à Aigre



Situation: Commune de 1 600 habitants située dans la CC Cœur de Charente. La commune constitue une polarité à l'échelle de son environnement (nombreux commerces et services). Située à 20 kilomètres au Sud-Ouest de Ruffec.



Marché: secteur rural détendu/ Marché uniquement maison individuelle. Prix moyen maison : 1 100 €/m²

Prix de vente de la propriété : 119 000 € frais d'agence inclus.



Localisation: 18 Grand Rue - Centre-bourg – Immeuble en R+1 de 290 m² (ancien local commercial et 2 logements dont un actuellement loué).

Immeuble stratégique (donnant sur la place des Halles), idéalement située en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces et services, donnant sur la place principale du bourg (place des Halles).

Convention de réalisation pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la Commune d'Aigre, la CC Cœur de Charente et l'EPFNA



- Convention de réalisation
 - Signataires : Commune d'Aigre/ CC Cœur de Charente / EPFNA
 - Objet: création de commerce et de logement _ portage pour collectivité
 - Montant : 200 000 €
 - Garantie financière : Commune d'Aigre
 - Délai de la convention : 30 juin 2029
 - Mission attendues : Acquisition amiable, portage et revente à la SEM Territoires Charente ou à la Commune
- **Programme** : implanter une activité commerciale en rez-de-chaussée de type boulangerie afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-bourg, et de créer un logement locatif à l'étage.
 - la SEM Territoires Charente doit réaliser une étude de faisabilité d'ici la fin de l'année 2025.
 - la SEM réaliserait les travaux de réhabilitation et rechercherait en parallèle un preneur pour l'activité de boulangerie.
 - Un bail commercial serait ensuite contracté entre la SEM et le preneur avec possibilité pour ce dernier de racheter les murs.
- **Cession à la SEM Territoires Charente** pour la réalisation des travaux de réhabilitation ou à défaut à la Commune.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-25-094

POUR LA CREATION DE COMMERCE ET DE LOGEMENT EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AIGRE (16)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE

ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune d'Aigre dont le siège est situé 1 rue de l'Hôtel de Ville, 16140 AIGRE, représentée par son Maire, **Monsieur Renaud COMBAUD**, agissant en vertu de la délibération n° du Conseil municipal en date du

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

La Communauté de Communes Cœur de Charente dont le siège se situe 10 route de Paris, 16560 TOURRIERS, représentée par, son Président, **Monsieur Christian CROIZARD**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° en date du

ci-après dénommée "**l'intercommunalité**" ou la "**CDC**" ;

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'Etablissement;

PRÉAMBULE

La commune d'Aigre

La commune d'Aigre est située au Nord-Ouest du département de la Charente. La commune est traversée par la route départementale 736 reliant les communes de Ruffec à 20 km au Nord-Est et Jarnac à 30 km au Sud.

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

INDICATEURS	COMMUNE Aigre	EPCI CC Cœur de Charente	DÉPARTEMENT Charente	SOURCE
Population (habitants)	1 579	21 980	352 015	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,47 %	-0,12 %	-0,07 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,48 %	1,90 %	8,71 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	1	46	1 018	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	368 m ²	77 481 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	17,78 %	13,51 %	11,18 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	664	5 916	139 934	INSEE
Nombre d'entreprises	11	168	3 126	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	14,04 %	13,46 %	13,60 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,15	2,22	2,13	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	32	398	6 830	INSEE

La communauté de communes Cœur de Charente

Créée au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Cœur de Charente est située au Nord-Ouest du département de la Charente. Elle regroupe 48 communes et compte 22 006 habitants (2022).

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation
PLUi	24 novembre 2022

PLH	-
SCOT	25 mars 2019

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Aigre, la communauté de communes Cœur de Charente et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

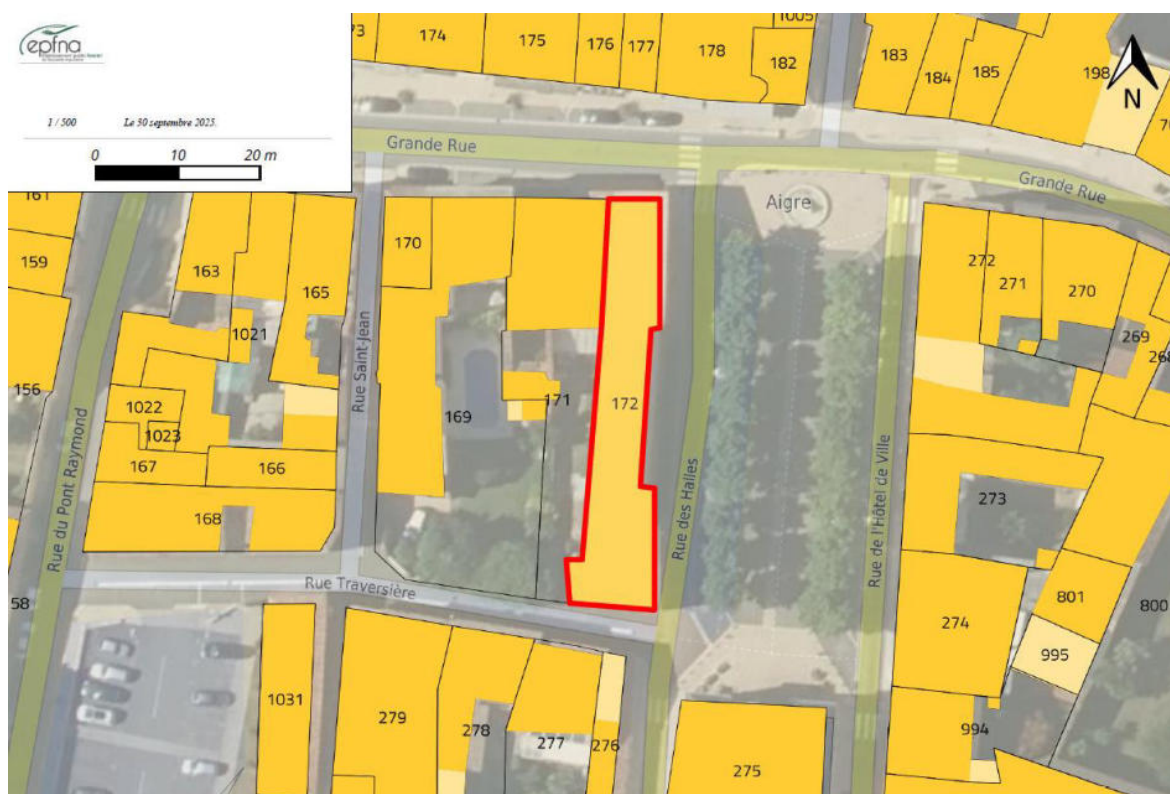
Le secteur d'intervention est identifié comme « 18 Grand Rue » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
AH 172	350 m ²	Bâti	18 Grand Rue	Ua	Occupé

Cette propriété d'une surface cadastrale totale de 350 m² correspond à un ensemble immobilier composé d'un local commercial (ancienne épicerie) d'une surface d'environ 140 m² comprenant une pièce de stockage et chambre froide, d'un logement vacant à l'étage d'une surface de 110 m², et d'un immeuble en fond de parcelle donnant sur la rue Traversière comprenant un logement d'une surface de 40 m² actuellement loué.

Le bien est idéalement situé en centre-bourg, donnant sur la place des Halles, à proximité immédiate des commerces et services. Il a été mis en vente récemment par le propriétaire.

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

Cet immeuble est stratégique pour la Commune.

Le projet de la Commune consiste à implanter une activité commerciale en rez-de-chaussée de type boulangerie afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-bourg, et de créer un logement à l'étage.

Aussi, au regard de sa localisation stratégique dans le cœur de bourg et de sa récente mise en vente, cette propriété constitue une opportunité à saisir pour la collectivité. La Commune a pris attache auprès de la SEM Territoires Charente qui doit réaliser une étude de faisabilité d'ici la fin de l'année 2025. L'immeuble aurait donc vocation à être rétrocédé à la SEM qui réaliserait les travaux de réhabilitation et rechercherait en parallèle un preneur pour l'activité de boulangerie. Un bail commercial serait ensuite contracté entre la SEM et le preneur avec possibilité pour ce dernier de racheter les murs.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Réhabilitation de l'immeuble pour la création d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Le logement actuellement loué dans l'immeuble en fond de parcelle est conservé.

2.2.1. Le Programme

A ce stade de la réflexion, le programme envisagé serait le suivant :

- En réhabilitation de l'immeuble existant : création d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Le logement actuellement loué est conservé.

Nombre de logements prévus	2
Dont sociaux	0
Typologies des logements	T3

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA acquiert le bien en démembrement de propriété. L'EPFNA achètera la nue-propriété et la Commune achètera l'usufruit, ce qui permettra à cette dernière de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires à son projet durant le portage de l'EPFNA. A l'échéance de la convention, l'EPFNA cédera la nue-propriété à la Commune, et après délibération du conseil municipal, qui deviendra ainsi pleinement propriétaire du bien.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 6 mois
- Réalisation des travaux de réhabilitation par la commune : 8 mois
- Cession du foncier (nue-propriété) par l'EPFNA à la Commune : 3 années à compter de la signature de la convention

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 Maire 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 pourra ainsi 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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune / 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. Démolition/dépollution des biens durant le portage

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80)

et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30/06/2029**.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

L'EPFNA informe la Commune et l'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 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 d'Aigre
représentée par son maire,

La Communauté de Communes Cœur de
Charente
représentée par son président,

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

Renaud COMBAUD

Christian CROIZARD

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2025/..... 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- 132

Avenant n°1 à la convention réalisation n°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac-sur-Charente, la communauté de communes Coeur de Charente 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 d'intégration d'un différé de paiement à la convention réalisation n°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac-sur-Charente, la communauté de communes Coeur de Charente 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 13/09/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE D'AUNAC-SUR-CHARENTE (16023)
- 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 à la convention réalisation n°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac-sur-Charente, la communauté de communes Coeur de Charente et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de cette convention de réalisation n°16-23-137, l'EPFNA a procédé le 13/09/2024 à l'acquisition de la propriété cadastrée A 528 au prix de 145 000 € HT. Il s'agit d'un immeuble situé rue de la Charente, en centre-bourg, correspondant à une ancienne boulangerie en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage.

Projet : Mise en place d'un différé de paiement pour le rachat de la nue-propriété par la Commune d'Aunac-sur-Charente. Maintien d'une activité commerciale de type boulangerie en centre-bourg Cet avenant a pour objet de mettre en place le paiement différé sur deux exercices budgétaires (2026 et 2027).

Date de fin de la convention : 13/09/2029 inchangé

Montant de la convention : 200 000 € inchangé

Différé de paiement :

-2026 : signature de l'acte authentique avant le 30/09/2026 : paiement comptant de 67 112,72 € TTC au jour de la signature de l'acte ;

- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 67 112,72 € TTC avant le 30/09/2027.

Garantie de rachat : COMMUNE D'AUNAC-SUR-CHARENTE (16023)

Avenant n°1 de différé de paiement _ AUNAC SUR CHARENTE - MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE BOURG



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 **différé de paiement**

- Convention signée le 12/04/2024
- Date d'acquisition de la propriété: 13/09/2024
- Échéance convention : 13/09/2029

Objet de l'avenant – Rétrocession et mise en place d'un paiement en deux fois sur les exercices 2026 et 2027 :

- Avant le 30/09/2026 : Paiement à l'acte de 67 112,72 € TTC
- Avant le 30/09/2027 : Paiement du solde prévisionnel de 67 112,72 € TTC.
- Montant engagement financier convention : 200 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune d'AUNAC SUR CHARENTE
- Garantie financière : Commune



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N°16-23-137

**POUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE D'AUNAC SUR CHARENTE (16)**

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE (16)

ET

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune d'Aunac-sur-Charente**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de la mairie à Aunac-sur-Charente (16460) représentée par **Monsieur Didier CHAMPALOUX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La **communauté de communes Cœur de Charente**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – 10 route de Paris, 16560 TOURRIERS – représentée par son Président, **Monsieur Christian CROIZARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération en conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la communauté de communes** » ;

d'une part,

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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... du 28 novembre 2025.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

Avenant n° 1 convention n°16-23-137 – Aunac-sur-Charente / CC Cœur de Charente / EPFNA

PRÉAMBULE

La Commune d'Aunac-sur-Charente, la Communauté de Communes Cœur de Charente et l'EPFNA ont signé le 12 avril 2024 une convention de réalisation n° 16-23-137 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg d'Aunac-sur-Charente (annexe 1).

Dans le cadre de cette convention de réalisation n°16-23-137, l'EPFNA a procédé le 13/09/2024 à l'acquisition de la propriété cadastrée A 528 au prix de 145 000 € HT. Il s'agit d'un immeuble situé rue de la Charente, en centre-bourg, correspondant à une ancienne boulangerie en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage.

Le 13/09/2024, l'usufruit a été cédé à la Commune d'Aunac-sur-Charente au prix de 14 500 € HT. L'EPFNA est donc depuis nu-propiétaire.

Le projet de la commune consiste à maintenir une activité commerciale de type boulangerie en centre-bourg. La Commune envisage de racheter la nue-propiété à l'EPFNA au cours de l'année 2026.

Au 25/08/2025, le prix de revient sur cette opération était de 133 671,20 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 554,24 €, soit 134 225,44 € TTC.

La Commune a souhaité pouvoir différer le paiement de ce rachat de la nue-propiété compte tenu du montant représenté par celui-ci.

Le présent avenant a ainsi pour objet de mettre en place le paiement différé.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE

Dans le cadre du rachat de la nue-propiété parcelle cadastrée A n°528 sise Le Bourg, maîtrisée par l'EPFNA et objet de la convention de réalisation, par la Commune d'Aunac-sur-Charente, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé.

1.1 Disposition et contexte

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

Dans le cadre de la convention de réalisation n°16-23-137, l'EPFNA est nu-propiétaire de la parcelle cadastrée A n°528 sise Le Bourg à Aunac-sur-Charente.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune d'Aunac-sur-Charente, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune

Avenant n° 1 convention n°16-23-137 – Aunac-sur-Charente / CC Cœur de Charente / EPFNA

d'Aunac-sur-Charente à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente du foncier porté par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

1.2 Calcul du prix de cession

Au 25/08/2025, le prix de revient de cette opération s'élève à 133 671,20 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 554,24 €, soit 134 225,44 € TTC.

La Commune délibérera au 4^{ème} trimestre 2025 sur le rachat de la nue-propriété du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 134 225,44 € TTC. Cette cession doit intervenir avant le 30/09/2026.

1.3 Différé de paiement

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

-2026 : signature de l'acte authentique avant le 30/09/2026 : paiement comptant de 67 112,72 € TTC au jour de la signature de l'acte ;

- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 67 112,72 € TTC avant le 30/09/2027.

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

1.4 Règlement des échéances

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

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

1.5 Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 25/08/2025 et la signature de l'acte notarié avant le 30/09/2026, comme la taxe foncière au titre de l'année 2026), l'EPFNA sollicitera le règlement du solde du compte de gestion, dans les trois ans à compter de la date de signature de la présente vente, auprès de la collectivité, via une facture d'apurement, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

Les autres dispositions de la convention n° 16-23-137 demeurent inchangées.

Avenant n° 1 convention n°16-23-137 – Aunac-sur-Charente / CC Cœur de Charente / EPFNA

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune d'Aunac
sur Charente

Représentée par son
maire,

Didier CHAMPALOUX

La communauté de communes Cœur
de Charente

Représentée par son président,

Christian CROIZARD

L'Etablissement public foncier de
Nouvelle Aquitaine

Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2025/..... en date
du

Annexe 1 : Convention de réalisation n° 16-23-137 signée le 12 avril 2024

Avenant n° 1 convention n°16-23-137 – Aunac-sur-Charente / CC Cœur de Charente / EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 133

Convention de réalisation n°16-25-107 pour le maintien d'une boulangerie en centre-bourg entre la commune de Salles-Lavalette 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°16-25-107 pour le maintien d'une boulangerie en centre-bourg entre la commune de Salles-Lavalette et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SALLES-LAVALETTE (16362)
- 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°16-25-107 pour le maintien d'une boulangerie en centre-bourg entre la commune de Salles-Lavalette et l'EPFNA

Contexte : Le bail emphytéotique de la Commune se termine en 2028

Projet : Redynamisation du centre-bourg avec le maintien de la boulangerie fonctionnant en circuit court au centre-bourg

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

Montant de la convention : 200 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SALLES-LAVALLETTE (16362)

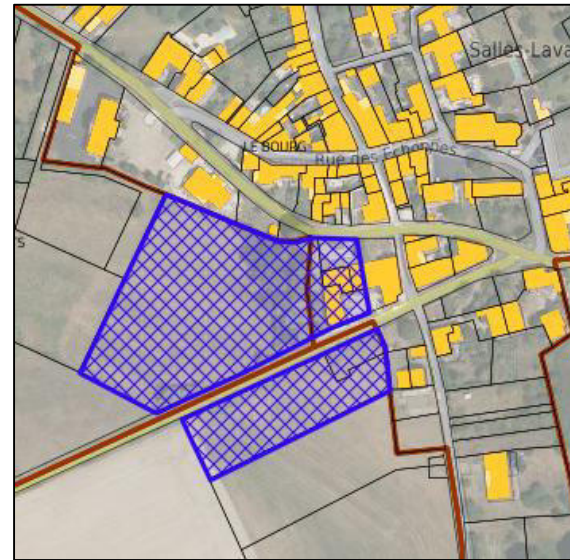
Convention de réalisation pour le maintien d'une boulangerie en centre-bourg de Salles-Lavalette



Situation: Commune de 300 habitants située dans la CDC Lavalette Tude Dronne et à 30 min au sud de la ville d'Angoulême.

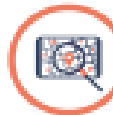
Boulangerie située en centre-bourg du village, proche de la Mairie, de l'école, de l'église et du restaurant du village, basée sur un système de circuit court (blé produit sur la commune).

Lieux de rencontre du village, proche de la place de la mairie où se situe le marché des produits bios de la commune.



Marché: secteur détendu.
Marché uniquement maison individuelle.

Prix moyen : 993 €/m²



Description du bien : Bien situé dans le secteur ouvert à la construction de la CC de la commune.

Boulangerie comprenant un espace de vente, de fabrication, un espace pâtisserie et des espaces de stockage en sous-sol. Le bâtiment dispose également de deux habitations dont une louée et l'autre non utilisée et d'un garage. Les terrains de type agricoles sont intégrés qu'en cas de préemption nécessaire.

La commune a signé un bail emphytéotique jusqu'à 2028 et sous-loue au commerçant. Le bien est divisé en volume.

Convention de réalisation pour le maintien d'une boulangerie en centre-bourg de Salles-Lavalette



Titre de l'odj : Convention de réalisation pour le maintien d'une boulangerie en centre-bourg

Nom des signataires : Commune de Salles-Lavalette / EPFNA

Projet : Maintien de la boulangerie en centre-bourg

Montant : 200 000 €

Garant du rachat : Commune de Salles-Lavalette

Date échéance convention : 31/12/2028

Objectif : maintien du commerce, pérenniser la structure, favoriser l'économie locale

Missions EPFNA : acquisition en démembrement (amiable) ou en préemption puis revente usufruit, portage, revente à la Commune



Enjeux et Programme

- **Maîtriser la partie commerciale du foncier**
- **Gestion de l'occupation par la Commune usufruitière avec la conclusion d'un nouveau contrat permettant au commerçant une occupation de longue durée**
- **Rétrocession à la Commune pour une maîtrise foncière complète du bien**

Planning des grandes étapes :

- **2026 : Acquisition du bien**
- **2026 : Revente de l'usufruit (*si préemption*)**
- **Pérennisation de l'occupation par la Commune usufruitière**
- **2026/2027/2028 : Cession en 2028 du foncier en paiement anticipé échelonné**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-25-107 POUR LE MAINTIEN D'UNE BOULANGERIE EN CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE SERS ET L'EPFNA

ENTRE

La **commune de xxx**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 10 Place des Marronniers à Salles-Lavalette (16190), représentée par **Madame Carine DAULON**, sa maire, dûment **habilitée** par délibération du conseil municipal n° **XX** du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est 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-202X-** du 28 novembre 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Salles-Lavalette

La commune de Salles-Lavalette est localisée au Sud-Est du département de la Charente. Elle est intégrée à la communauté de communes de Lavalette Tude Drone depuis le 1^{er} janvier 2017, avec le rassemblement des communautés de communes « d'Horte et Lavalette » et de « Tude et Dronne ».

L'accessibilité routière de la commune est assurée par les routes départementales D24 et D17 reliant respectivement Sainte-Sévère à Salles-Lavalette et Villebois-Lavalette à Saint-Aulaye-Puymangou.

Cette commune repose sur activité économique à dominante agricole. A cet effet, elle dispose d'un label territoire bio engagé. Ce village fait également parti des 5 Communes de Charente bénéficiant du programme « Grands Villages pour Demain » permettant de déterminer une stratégie de développement du territoire sur les 10 années à venir.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	311	17 477	351 603
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-2,6	-0,6 %	-0,4 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0 %	1,9 %	8,6 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	1	20	1 018
Taux de vacance du parc de logements	15,7 %	12,3 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,02	2,05	2,03
Nombre d'emplois au lieu de travail	64	4 456	139 038
Nombre d'entreprises	6	248	4 906
Nombre de commerces, hébergements, restauration	9	330	6 182
Taux de chômage annuel moyen	11 %	11,2 %	11,4 %

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	29/10/2025	Dernière approbation le 29/03/2018
------------------------	------------	------------------------------------

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 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 Salles-Lavalette et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. **Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

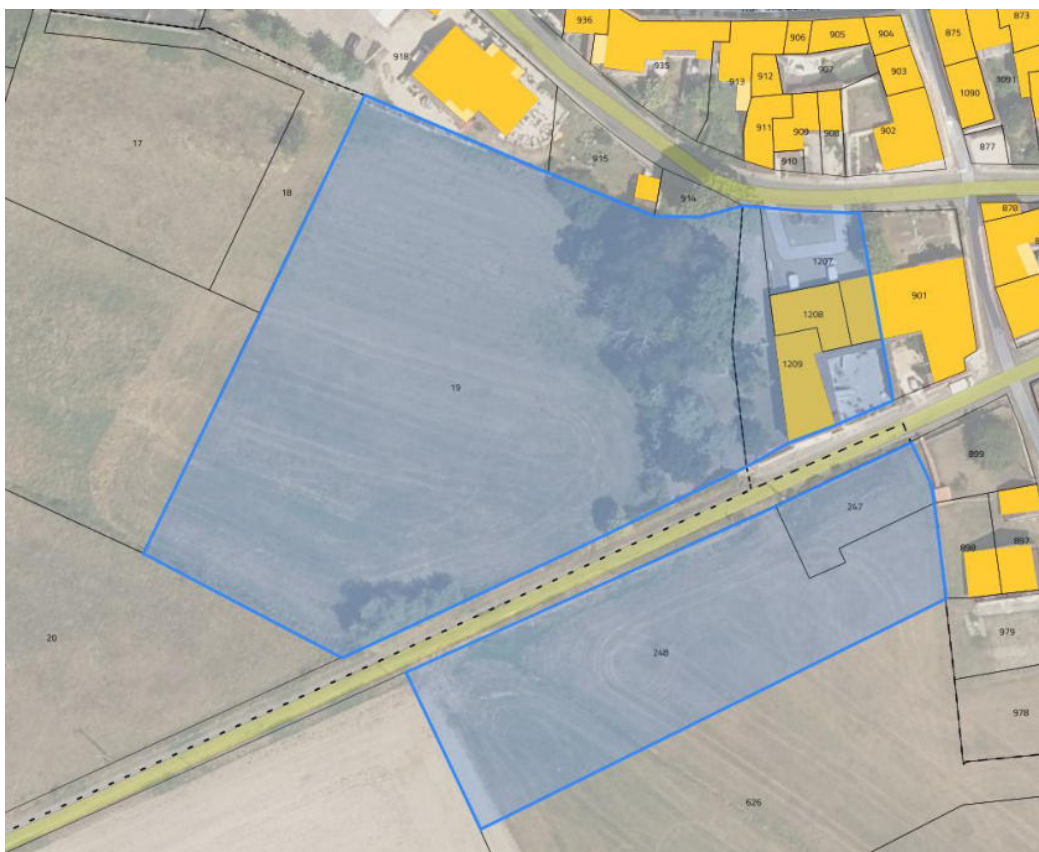
2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Boulangerie du Moulin Sartier » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage CC	Particularités de la parcelle	Occupation
OC1207	396		12 Rue du Périgord	Zone constructible	/	Occupée
OC1208	152		Le Bourg	Zone Constructible	/	Occupée
OC1209	749		7 Route des Grands Bois	Zone constructible et non constructible	/	Occupée
OD0247	415		La Bastille	Zone non constructible	/	Libre
OD0248	3240		La Bastille	Zone non constructible	/	Libre
OE0019	8810		Pres des favards	Zone non constructible	/	Libre

Le bien bâti assis sur les parcelles cadastrée section C n°1207, 1208 et 1209 a été divisé en volume pour les besoins de la conclusion d'un bail emphytéotique entre le propriétaire et la Commune, se terminant le 31/08/2028. En effet, la Commune est emphytéote de la partie commerciale, soit pour les parcelles C n°1207 dans son entièreté et C n°1208 pour son volume n°2. Cette dernière sous-loue le commerce à l'exploitant de la boulangerie.

CARTE DU PERIMETRE



La propriété objet du projet correspond à un bâti mixte comportant un commerce, une partie habitation et des dépendances sur une assiette d'une contenance cadastrale totale de 1 297 m². Elle comprend un local commercial d'une contenance de 147 m², une dépendance de 72 m², un local de 55 m² et deux habitations d'une surface totale de 180 m².

Le périmètre de la convention couvre l'ensemble des propriétés du propriétaire des murs de la Boulangerie, pour permettre l'acquisition par voie de préemption dans le cas où le propriétaire vendrait les fonciers en bloc. Ceci qui explique que des parcelles situées en zone non constructibles y soient intégrées.

Les biens sont idéalement situés en cœur de bourg, et leurs propriétaires sont vendeurs.

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

Le propriétaire des fonciers est vendeur de ses biens, ce qui constitue une réelle opportunité de maîtrise foncière d'un commerce essentiel à la vie du centre-bourg. En effet, la commune a à cœur de conserver de commerce fonctionnant en circuit court, avec la production du blé sur la Commune, la mouture de celui-ci dans le moulin Sartier à proximité et l'utilisation de la farine pour la production du pain.

Ce commerce est idéalement situé, à proximité directe de la Mairie, l'école et des autres commerces de la commune (restaurant et marché de producteurs locaux notamment). Des travaux de rénovation ont été réalisés par la commune dans la partie commerciale. Cette boulangerie a été réouverte il y a plus d'une dizaine d'années et l'exploitant souhaite y maintenir son activité.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : le maintien de la Boulangerie dans le Centre-bourg du village.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant :

- Maîtrisé le foncier, de préférence sur sa partie uniquement commerciale
- Gestion en directe de l'occupation du commerçant et pérennisation de son activité

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA acquiert le bien en démembrement de propriété. L'EPFNA achètera la nue-propriété et la Commune l'usufruit, ce qui lui permettra la gestion en directe de l'occupation durant le portage. A l'échéance de la convention, l'EPFNA cèdera à la Commune la nue-propriété du foncier, après délibération du Conseil Municipal, et deviendra pleine propriétaire du bien.

De manière à anticiper au mieux cette cession, et qu'elle ne fragilise pas les finances de la Commune, il sera mis en place un paiement anticipé échelonné par le biais d'un avenant à la présente convention.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 6/9 mois
- Mise en place d'un paiement anticipé échelonné : 6 mois à compter de l'acquisition du foncier
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : 3 ans à compter de la signature de la présente convention

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune 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 :

- Géré(s) 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 / du conseil communautaire 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 200 000 €.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. 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 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 procèdera à leur cession.

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune Salles-Lavalette
représentée par son maire,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur
général,

Carine DAULON

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-2025-134

Convention de réalisation n°16-25-101 pour le développement d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Ronsenac 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°16-25-101 pour le développement d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Ronsenac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE RONSENAC (16283)
- 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°16-25-101 pour le développement d'une activité commerciale en centre-bourg
entre la commune de Ronsenac et l'EPFNA

Contexte : Le bien sis 5 place Saint Jean-Baptiste est actuellement en vente. Il s'agit d'un ancien bar-restaurant. La commune souhaite réimplanter une activité commerciale.

Projet : Maîtrise d'une propriété en vente en centre-bourg de Ronsenac afin de réimplanter une activité commerciale en rez-de-chaussée et éventuellement création d'un logement à l'étage. Il est envisagé un démembrement de propriété ce qui permettra à la Commune de réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires. Implantation d'une activité commerciale en centre-bourg de Ronsenac Cette convention permettra la maîtrise foncière de la propriété sise 5 place Saint Jean-Baptiste dans le cadre du projet de développement d'une activité commerciale ce qui participera ainsi à la dynamisation du centre-bourg de Ronsenac.

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

Montant de la convention : 200 000 €

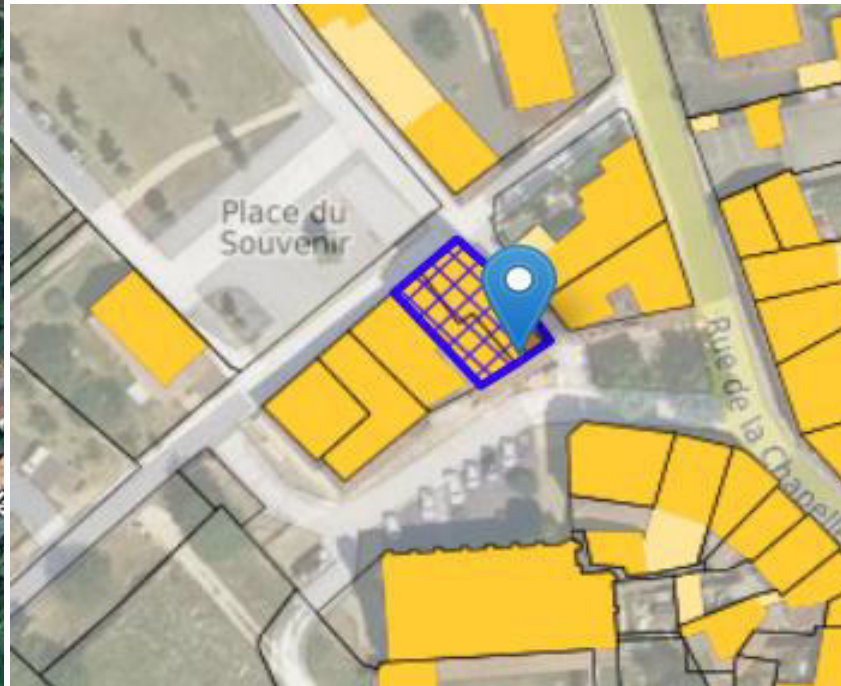
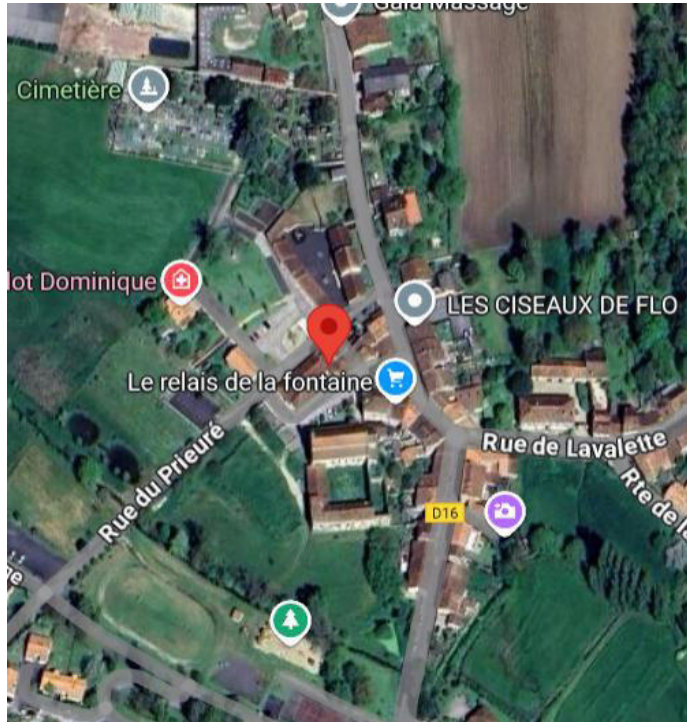
Garantie de rachat : COMMUNE DE RONSENAC (16283)

Convention réalisation – Requalification de la propriété sise 5 place Jean Baptiste (revitalisation centre-bourg) à Ronsenac



Situation: Commune de 570 hab (2021). CdC Lavalette Tude Dronne. Située à 22 km au sud de la ville d'Angoulême.

Commerce situé dans le centre-bourg, place Saint-Jean Baptiste, à proximité immédiate de la mairie, de l'église, banque postale, école, salon de coiffure.



Marché: secteur détendu. Marché uniquement maison individuelle. Prix moyen maison (ancien) : 1 420€/m²
Avis FD – 98 000€



Identification du bien: Ancien bar-restaurant comprenant une partie habitation, idéalement située en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces et des lieux de vie (mairie, église, banque, salon de coiffure, école).

Convention réalisation – Requalification de la propriété sise 5 place Jean Baptiste (revitalisation centre-bourg) à Ronsenac

- Convention de réalisation pour la requalification de la propriété sise 5 place Jean Baptiste
- Signataires : Commune de Ronsenac/ EPFNA
- Objet: portage pour collectivité

- Montant : 200 000 €
- Garantie financière : Commune de Ronsenac

- Délai : 31/12/2028
- Mission attendues : acquisition en démembrement de propriété, paiement échelonné, portage et revente à la Commune

Programme :

- maîtriser cette propriété bâtie ;

- réhabiliter l'immeuble pour l'implantation d'un nouveau commerce de type restauration. Le second bâtiment pourrait être destiné à la création d'un logement pour le futur commerçant.

- Au regard de l'estimation des travaux de réhabilitation réalisés par l'ATD 16 et des capacités financières de la commune, la réhabilitation pourrait être engagée en deux temps avec en priorité donnée à la réhabilitation de la partie commerciale en Rdc.

- Montage :
 - Portage par l'EPFNA en démembrement de propriété;
 - travaux de réhabilitation par la Commune;
 - cession à la Commune;

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-25-101

POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE RONSENAC (16)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Ronsenac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 6 place Saint-Jean-Baptiste– 16320 RONSENAC, représentée par **Madame Marie-France DESCHAMPS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Ronsenac

La commune de Ronsenac est localisée au Sud-Est du département de la Charente, à 22 km au Sud de la ville d'Angoulême. Elle est intégrée à la communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

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

INDICATEURS	COMMUNE Ronsenac	EPCI CC Lavalette Tude Dronne	DÉPARTEMENT Charente	SOURCE
Population (habitants)	570	17 721	352 015	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,69 %	-0,42 %	-0,07 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,70 %	1,98 %	8,71 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	1	20	1 018	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	567 m ²	77 481 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	12,70 %	15,37 %	11,18 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	81	5 551	139 934	INSEE
Nombre d'entreprises	3	182	3 126	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	14,88 %	12,79 %	13,60 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,18	2,16	2,13	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	6	393	6 830	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Approuvé le 05/03/2020
PLH	-
SCOT	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

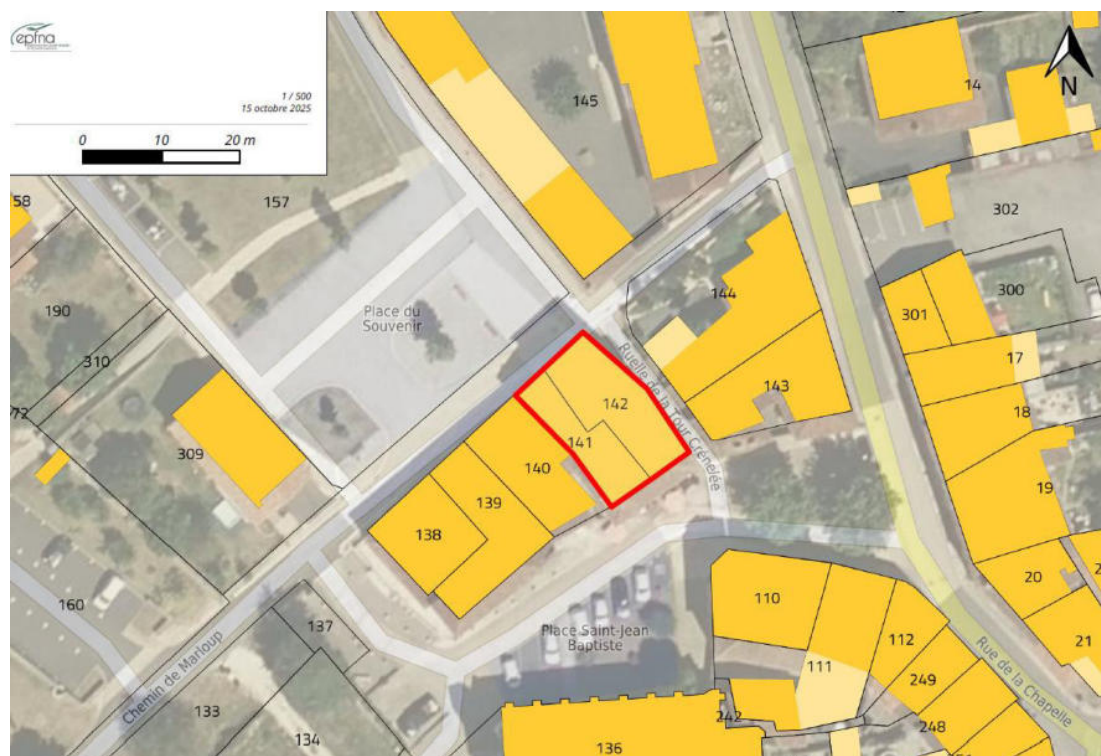
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Propriété sise 5 place Saint Jean-Baptiste » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLUi</u>	<u>Occupation</u>

AB 141	87 m ²	Bâti	Le Bourg	U	Libre
AB 142	136 m ²	Bâti	5 place Saint Jean-Baptiste	U	Libre



La propriété objet du projet correspond à un immeuble comprenant un ancien bar-restaurant d'une surface utile de 58 m² et d'une partie habitation d'une surface utile de 120 m².

Le bien est idéalement situé en cœur de bourg, donnant sur la place Saint-Jean-Baptiste et la place du Souvenir, à proximité immédiate des autres commerces de la commune. Il a été mis en vente récemment par le propriétaire.

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

Cette propriété est actuellement en vente et représente une opportunité à saisir pour maintenir et développer les commerces du centre-bourg. La maîtrise de ce bien présente un réel intérêt pour la Commune, dans l'optique de réimplanter une activité de bar-restaurant sur son territoire.

Ce bien est idéalement situé sur la place principale, au cœur du centre-bourg, et à proximité immédiate de la mairie, de l'église, de la banque postale, d'une épicerie associative, de l'école et du salon de coiffure.

La Commune a pris attache de l'Agence Technique Départementale de la Charente (ATD) qui a réalisé une estimation des travaux de réhabilitation de l'immeuble. Au regard de cette estimation et de la capacité financière de la Commune, la réhabilitation pourrait être engagée en deux temps avec en priorité la réhabilitation de la partie commerciale en rez-de-chaussée.

Dans ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles concernées.

En conséquence, la présente convention porte sur le projet suivant, défini par la Collectivité : la création d'un nouveau commerce et d'un logement, par la réhabilitation de l'immeuble.

2.2.1. Le Programme

A ce stade de la réflexion, le programme envisagé serait le suivant :

- En réhabilitation de l'immeuble existant : création d'un commerce en RDC et d'un logement à l'étage.

Nombre de logements prévus	1
Dont sociaux	0

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA acquiert le bien en démembrement de propriété. L'EPFNA achètera la nue-propriété et la Commune achètera l'usufruit, ce qui permettra à cette dernière de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires à son projet durant le portage de l'EPFNA. A l'échéance de la convention, l'EPFNA cédera la nue-propriété à la Commune, et après délibération du conseil municipal, qui deviendra ainsi pleinement propriétaire du bien.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 6 mois
- Réalisation des études complémentaires : 12 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune et démarrage des travaux : 3 années à compter de la signature de la convention

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 Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire ou par délibération du CM 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
	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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

5.2. 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 **31/12/2028**.

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier 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 Ronsenac
représentée par son maire,

Marie-France DESCHAMPS

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-2025-135

Avenant n°3 de prorogation à la convention n°17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et réalisation de la phase 2 de l'opération du "centre-bourg - Phase 2" entre la Commune de Saint-Xandre, La Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 prorogation à la convention n°17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et réalisation de la phase 2 de l'opération du "centre-bourg - Phase 2" entre la Commune de Saint-Xandre, La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 070 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-XANDRE (17414)
- 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°3 de prorogation à la convention n°17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et réalisation de la phase 2 de l'opération du "centre-bourg - Phase 2" entre la Commune de Saint-Xandre, La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : Nécessité de proroger la convention pour permettre la signature de la PSV et la cession du bien

Projet : Ce projet prévoit la réalisation de logements sociaux en densification en cœur de bourg, dans l'objectif de répondre aux exigences de la loi SRU à laquelle la commune est soumise.

Date de fin de la convention : Prolongation de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2027

Montant de la convention : 2 070 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-XANDRE (17414)

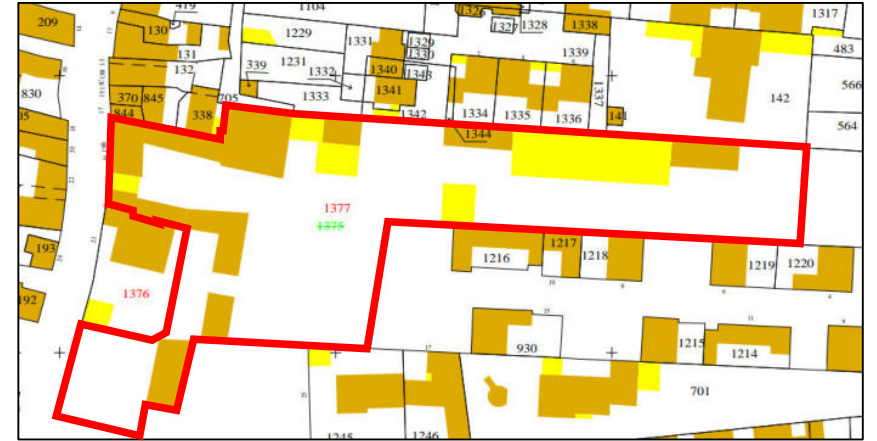
Avenant n°3 de Prorogation_SAINTE-XANDRE



- **Object de l'avenant** : Avenant n°3 de prolongation
- Convention signée le 21/10/2022
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 14/11/2013 (dans le cadre d'une autre convention)
- Échéance convention : 31/12/2025
- **Prolongation de : 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2027**
- Montant engagement financier convention : 2 070 000 €
- Signataires : Commune de Saint-Xandre/CA de La Rochelle/EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: ensemble fonciers bâtis et non bâtis d'une surface totale de 5 253 m².



Avenant n°3 de Prorogation_SAINTE-XANDRE

Justification de l'avenant :

Planning prévisionnel de l'opération :

- T4 2025 : négociation des conditions et signature d'une PSV avec l'opérateur
- T1 2026 : Modification de l'OAP
- S1 2026 : dépôt PC
- S1 2026 : dépôt agréments
- T4 2026 / T1 2027 : cession du foncier

Bilan prévisionnel du reste à charge de la Commune :

DEPENSES	
Stock au 15/09/2025	1 978 448,30
Dépenses prévisionnelles	7 000,00 €
TOTAL dépenses prévisionnelles	1 985 448,30 €
RECETTES	
Revente Maison "SWEENEY" effectuée	351 000,00 €
Régularisation assurance (2022)	43,22 €
Revente prévisionnelle terrain à bâtir GPM	800 000,00 €
Minoration SRU prévisionnelle	180 000,00 €
Minoration sur fonds propres prévisionnelle	200 000,00 €
TOTAL Recettes prévisionnelles	1 531 043,22 €
Reste à charge sans dépenses prévisionnelles	447 405,08 €
Reste à charge avec dépenses prévisionnelles	454 405,08 €



Rappel du programme ou du projet :

- **46 logements**
- **SDP maximale (à confirmer) : 2 820 m²**
- **R+1+Attique**
- **SHAB (à confirmer) : 2560 m²**
- **67 places de parking**
- **Typologie des logements : T2/T3/T4**
- **Typologies des logements sociaux (pouvant évoluer)**
18 LLS / 8 LLI / 20 BRS
- **Charge foncière : 800 000,00 €**





AVENANT N°3 DE PROROGATION A LA CONVENTION RÉALISATION N° 17-22-079

DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET REALISATION DE
LA PHASE 2 DE L'OPERATION DU « CENTRE BOURG – Phase 2 »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Xandre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de l'Océan à SAINT-XANDRE (17 138), représentée par **Madame Evelyne FERRAND**, son maire, dûment habilitée par délibération n°XX du conseil municipal du 1^{er} décembre 2025 ;

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

La **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel – CS 41 287 à LA ROCHELLE cedex 02 (17 086) – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président, dûment habilité par Décision n°XX en date du.....,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la CdA** » ;

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 XXXXXXXXXXXX n°X-2025-XXX du 28 novembre 2025.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Xandre et la CdA de La Rochelle ont signé le 21 octobre 2022 une convention opérationnelle n°17-22-079 pour la réalisation de l'opération « Phase 2 - centre-bourg de Saint-Xandre » avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 21 octobre 2022. Conformément aux objectifs de la loi SRU à laquelle la commune de Saint-Xandre est soumise, ce projet prévoit la réalisation d'une opération de logements intégrant une offre en logements locatifs sociaux en densification en cœur de bourg.

Dans ce cadre et après accords de la commune, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des propriétés visées au sein du périmètre conventionnel, à l'amiable et par préemption. Il s'agit de la parcelle cadastrée section AE n°150 acquise au montant de 70 000 € en date du 14 novembre 2013 (propriété CORQUETEAU), des parcelles cadastrées section AE n° 1235, 1236, 1258 et 1239 au montant de 243 000 € en date du 7 novembre 2022 ; des parcelles cadastrées AE n°1237, 1257 au montant de 600 000 € en date du 14 avril 2023 (propriétés SWEENEY); des parcelles cadastrées section AE n°143 et 144 au montant de 938 500 € en date du 17 mai 2024 (propriétés BOURGOIN).

Dans ce cadre, un premier avenant modifiant le périmètre d'intervention de l'EPFNA a été signé le 17/01/2023. Par la suite, un second avenant augmentant le montant plafond des dépenses a été signé le 28/12/2023.

Dans le cadre du projet, les différentes acquisitions foncières et les coûts de portage aboutissent à une charge foncière conséquente ne permettant pas une sortie opérationnelle du projet dans des conditions financières raisonnables. Suite à des réflexions menées avec la commune et la CdA et dans un souci d'optimisation de l'équilibre financier du projet, il a été convenu de détacher la maison dite « Maison SWEENEY » et de la revendre sur le marché privé. De plus, il a été décidé de modifier l'OAP de cette phase 2 afin d'y développer plus de logements (45 contre 27 initialement). Cette modification sera approuvée début d'année 2026 et des négociations sont en cours avec l'opérateur qui développera le programme pour la signature d'une promesse de vente fin 2025-début 2026.

Enfin, par une délibération du Conseil Municipal n°CM 2025-69, la Commune de Saint-Xandre a délibéré pour la sollicitation d'une prolongation de la convention précitée pour une durée de 2 ans minimum et d'autoriser l'EPFNA à conclure une PSV avec GPM Immobilier pour la revente des fonciers de la phase 2.

Afin de permettre l'aboutissement du projet et notamment la réitération de la vente auprès de l'opérateur, il convient de proroger la durée de la convention de deux ans supplémentaires soit jusqu'au 31 décembre 2027. Cet avenant a donc pour objet de définir la nouvelle échéance de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'article 6 de la convention n°17-22-079 est modifié comme suit :

« La convention sera échue à la date du 31 décembre 2027. »

Le planning prévisionnel de l'opération est envisagé comme suit :

- Trimestre 4 2025 : négociation des conditions et signature d'une PSV avec l'opérateur
- Trimestre 1 2026 : Modification de l'OAP
- Semestre 1 2026 : dépôt PC
- Semestre 2 2026 : dépôt agréments
- Trimestre 4 2026 / Trimestre 1 2027 : cession du foncier

Avenant n°2 à la convention de réalisation n°17-22-079 entre la commune de Saint-Xandre, la CA de La Rochelle et l'EPFNA

2

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-079 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre
représentée par son Maire,

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

La Communauté d'Agglomération de
La Rochelle
représentée par son Président

Madame Evelyne FERRAND

Monsieur Sylvain BRILLET

Monsieur Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, **Madame XXXXX XXXXXX** n° 2025-XXX du XX novembre 2025.

Annexe n°1 : Convention de réalisation n°17-22-079

Annexe n°2 : Avenant °1 à la Convention de réalisation n°17-22-079

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la Convention de réalisation n°17-22-079

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-136

Convention de veille n°17-25-110 d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la CDA de La Rochelle 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°17-25-110 d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la CDA de La Rochelle 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 DOMPIERRE-SUR-MER (17142)
- 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°17-25-110 d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la CDA de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : La ville de DOMPIERRE-SUR-MER constitue une polarité à l'échelle de son environnement, grâce à ses multiples commerces de proximité : supermarché, pizzeria, boulangeries, cafés, halles couvertes, pharmacie et agence postale. En matière d'obligation SRU, la commune présente un taux de logements sociaux de 11 %, pour un objectif réglementaire de 25 %. Si elle n'est pas carencée, elle reste déficitaire, soulignant la nécessité d'une politique foncière volontariste pour développer une offre de logements abordables et diversifiée.

La commune de Dompierre-sur-Mer souhaite engager une démarche de densification du centre-bourg, en s'appuyant sur la reconversion de friches et de dents creuses situées au sein du tissu bâti existant. L'objectif est de favoriser la production de logements, notamment sociaux, tout en revitalisant les espaces centraux et en renforçant la mixité urbaine et fonctionnelle.

Projet : La commune de Dompierre-sur-Mer souhaite engager une démarche de densification du centre-bourg, en s'appuyant sur la reconversion de friches et de dents creuses situées au sein du tissu bâti existant, en centre-bourg.

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

Montant de la convention : 1 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE DOMPIERRE-SUR-MER (17142)

Convention de veille – densification du centre bourg – DOMPIERRE-SUR-MER



Situation: La commune de DOMPIERRE-SUR-MER composée de 6 084 habitants (recensement en 2025), est intégrée à la communauté d'agglomération de La Rochelle. Située à 8,6 km à l'est de La Rochelle, la ville DOMPIERRE-SUR-MER constitue une polarité à l'échelle de son environnement, grâce à ses multiples commerces de proximité : supermarché, pizzeria, boulangeries, cafés, halles couvertes, pharmacie et agence postale. En matière d'obligation SRU, la commune présente un taux de logements sociaux de 11 %, pour un objectif réglementaire de 25 %. Si elle n'est pas carencée, elle reste déficitaire, soulignant la nécessité d'une politique foncière volontariste pour développer une offre de logements abordables et diversifiée.



Marché:

Type de secteur : périurbain tendu et attractif (zone B1) ;

Parc résidentiel : composé majoritairement de maison individuelle ;

Prix marché : 3 600€/m² (référence dvf 2023-2024).

Convention de veille – densification du centre bourg – DOMPIERRE-SUR-MER



Enjeux

La commune de Dompierre-sur-Mer souhaite engager une démarche de densification du centre-bourg, en s'appuyant sur la reconversion de friches et de dents creuses situées au sein du tissu bâti existant. L'objectif est de favoriser la production de logements, notamment sociaux, tout en revitalisant les espaces centraux et en renforçant la mixité urbaine et fonctionnelle.

Cette stratégie de veille s'inscrit dans la volonté de la commune de structurer une politique foncière encore peu mature et de développer une approche plus proactive.

Le périmètre de veille s'étend à l'ensemble du centre-bourg, afin d'assurer un suivi global des opportunités foncières.

En appui de la CDA de La Rochelle, dix sites prioritaires ont été identifiés comme présentant un potentiel de transformation à court ou moyen terme.

L'objectif à court terme, est d'accompagner la maturation de ces sites afin de pouvoir les engager dans des conventions de réalisation, dès que les conditions techniques, urbaines et partenariales le permettront.

Programme

Sur les secteurs identifiés, la commune envisage le développement d'opérations de logements, intégrant une part de logements sociaux et s'inscrivant dans une logique de densification maîtrisée et de renouvellement urbain.

Ces opérations viseront à optimiser l'usage du foncier existant, tout en préservant la qualité urbaine et paysagère du centre-bourg.

Adéquation aux attendus EPF

La présente convention de veille est conforme au PPI 2023-2027 de l'EPFNA et à son axe prioritaire : « *Mobilisation du foncier pour l'habitat et revitalisation urbaine des centres-bourgs* ».

Elle répond également aux objectifs de :

- densification du tissu existant ;
- limitation de l'artificialisation des sols ;
- mise en œuvre d'une politique foncière coordonnée avec la CDA dans le cadre du PLUi et du PLH ;
- production de logements accessibles et sociaux.

Orientations et planning :

- Veille et portage foncier par l'EPFNA en coordination avec la Commune et la CDA, sur la base des DIA reçues durant la durée de la convention ;
- Réalisation d'études préalables (capacité, faisabilité, bilans économiques) pour sécuriser le devenir des futures acquisitions ;
- Suivi tripartite via un comité de pilotage annuel associant la Commune, la CDA et l'EPFNA ;

Outils:

Les projets identifiés sont à un stade d'étude encore peu avancé, malgré un potentiel avéré de développement. L'intervention de l'EPFNA s'inscrit dans une démarche de veille et d'anticipation foncière par l'exercice du droit de préemption urbain.

Convention de veille – densification du centre bourg – DOMPIERRE-SUR-MER



Identification des biens : Le périmètre de veille s'étend sur un secteur global à l'échelle du centre-bourg, dans une approche macro visant à anticiper la stratégie foncière communale.

Dans cette optique, les signataires de la convention, la Commune, la CdA et l'EPFNA, ont travaillé de manière concertée et proactive pour identifier dix sites prioritaires. Ces sites, situés au sein du tissu urbain central, présentent un potentiel de requalification et de densification.

L'objectif est d'accompagner leur maturation afin de pouvoir, à terme, les engager en conventions de réalisation, lorsque les conditions techniques, urbaines et partenariales seront réunies.



Périmètre de veille global

Parcelles faisant l'objet du périmètre de veille					
N° de projet	Adresse	Section cadastrale	N° cadastrale	Surface de la parcelle	Zonage du PLUI
n°1	rue Joseph Tournade / rue de la Motte	BR	499	531	UL2
			500	298	
			501	151	
			496	698	
			495	820	
			497	3	
n°2	rue Léo Lagrange	BR	216	2306	UV1
			213	794	
			214	858	
n°3	rue de la Sablière	BI	18	2889	UL2
n°4	rue de la Garenne	BI	33	429	UL2
		BR	4	1199	UV1
n°5	rue Samuel Champlin / rue du Lieutenant Botton	BR	254	4268	UL2
			502	1481	
			505	310	
			504	310	
			503	60	
n°6	rue Tournade	BR	368	572	UL2
			329	608	
n°7	rue des Fontaines	BM	306	249	UL2
			307	1055	
			308	56	
n°8	rue des Fontaines	BO	25	2077	UL2
			26	610	
			172	2324	
n°9	rue Botton	BP	3	808	UV1
n°10	rue des Roses	BO	79	700	UL2

Sites identifiés, inclus dans le périmètre de veille global

Convention de veille d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg – DOMPIERRE-SUR-MER



- Type de convention : veille ;
- N° de projet : 181542
- Nom des signataires : commune de DOMPIERRE-SUR-MER, CDA LA ROCHELLE, EPFNA ;
- Objet : veille d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg ;
- Montant : 1 000 000€ HT ;
- Garant du rachat : commune de DOMPIERRE-SUR-MER ;
- Date échéance convention : 4 ans à partir de la signature soit 31/12/2029 ;
- Missions attendues :
 - Assurer une veille foncière active et, le cas échéant, procéder à des acquisitions par le biais du droit de préemption urbain (DPU), délégué par la CdA à l'EPFNA ;
 - Réaliser des études préalables (faisabilité, pré-bilans économiques) en anticipation du devenir des emprises identifiées ;
 - Transférer, à l'issue de la période de veille, les fonciers acquis dans le cadre de la présente convention vers une ou plusieurs conventions de réalisation, en vue de leur cession à des opérateurs compétents pour la mise en œuvre des projets.



CONVENTION DE VEILLE N°17-25-110
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU
CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE (CDA)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA)

ENTRE

La **commune de DOMPIERRE-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Espace Michel Crépeau à Dompierre-sur-Mer (17139), représentée par **Monsieur Guillaume KRABAL**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 4 novembre 2025,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, dont le siège est situé Rue Saint-Michel, représentée par, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président(e), dûment habilité par décision du Président du

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

d'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de DOMPIERRE-SUR-MER

La commune de Dompierre-sur-Mer fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Elle est déficitaire au titre de la loi SRU qui prévoit un objectif de 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Elle compte aujourd'hui 327 logements locatifs sociaux soit 11,50% de son parc de logements. Par la présente, elle sollicite l'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour l'appuyer dans la mise en place d'une stratégie foncière en vue de permettre le développement d'opérations de logements locatifs sociaux tant par des projets en densifications de l'urbanisation à l'échelle de dents creuses que par des opérations en renouvellement urbain (friches urbaines, îlots urbains dégradés...).

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

	Commune
Population	6 084 habitants
Taux de Logements locatifs sociaux	11,50%
Taux de vacance du parc de logements	5,4%
Nombre de personnes par ménages	2,27
Commerces et services de proximité	Un supermarché, une pizzeria, une fleuriste, deux boulangeries, des cafés, un traiteur, une agence bancaire, des halles couvertes, une pharmacie et une agence postale et plusieurs professionnels de santé.
Taux de chômage annuel moyen	8,5%

La communauté d'agglomération de La Rochelle (CDA)

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a été créée par l'arrêté préfectoral n° 99-4392 du 24 décembre 1999, avec extension statutaire par l'arrêté préfectoral n° 00-2435 du 18 août 2000. Elle a ensuite été étendue au 1^{er} janvier 2014 par l'intégration de dix communes supplémentaires, pour atteindre aujourd'hui 28 communes et une population de 178 000 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUI	19/12/2019	Modification simplifiée le 4 mars 2021, mise à jour en avril 2022, modification n°1 approuvée le 6 juillet 2023.
PLH	2017 - 2023	Prorogation du PLH en cours jusqu'en 2025. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration pour la période 2026-2031.
SCOT	-	Approuvé le 2 juillet 2025.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

- La prévention des risques naturels et technologiques.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de DOMPIERRE-SUR-MER / la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention (Commune, Agglomération et l'EPFNA) ;
- les engagements et obligations que prennent les signataires 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 la Commune, de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de l'EPFNA.

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 de veille

La présente convention de veille, n17-25-110 est signée le, conformément aux délibérations du conseil municipal du 4 novembre 2025 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 28 novembre 2025 et à la Décision du Président de la CdA en date du

Elle entre dans le champ de compétence communautaire en matière :

- d'aménagement et d'urbanisme, telle que prévue aux articles L. 2121-29 et L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, comprenant :
 - o la maîtrise et la gestion du foncier communal ;
 - o la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou, le cas échéant, la participation à l'élaboration et à la mise en compatibilité du PLUi intercommunal ;
 - o les études, acquisitions ou actions préalables à la réalisation de projets d'aménagement urbain d'intérêt communal ;
- d'habitat et de cadre de vie, permettant à la commune de contribuer aux actions de veille et d'intervention foncière destinées à favoriser la production de logements, la requalification urbaine, la mixité sociale et la revitalisation du tissu bâti existant, dans le respect des orientations fixées par les documents de planification en vigueur (PLH) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les actions prévues dans le cadre de la présente convention s'inscrivent dans un principe de complémentarité et de coordination entre la Commune, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), conformément aux statuts de ce dernier et aux documents de planification en vigueur. Établie à titre tripartite, la convention formalise la collaboration des trois partenaires : la Communauté d'Agglomération de La Rochelle participera activement au suivi des études, appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches et sera associée à l'ensemble des instances de concertation prévues, notamment les comités techniques, comités de pilotage et réunions de suivi.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Contexte et étude préalable

A travers la définition d'un périmètre de veille foncière, la commune de Dompierre Sur Mer souhaite pouvoir potentiellement se saisir d'opportunités qui pourraient se présenter sur le territoire dans le cadre de déclarations d'intention d'aliéner pour lesquelles, l'EPF NA pourrait exercer le droit de préemption urbain qui lui aura été délégué.

Parallèlement à ce périmètre de veille foncière stratégique, la commune de Dompierre-sur-Mer a identifié plusieurs périmètres ci-dessous définis, sur lesquels des études capacitaires seront entreprises à l'initiative de

l'EPFNA, afin de déterminer la faisabilité urbaine et financière d'opérations de logements sur chacun d'entre eux.

Ces études s'inscrivent dans la phase des études préalables et ont pour objectif d'évaluer le potentiel de mutation ou de densification des sites identifiés, en cohérence avec le cadre réglementaire en vigueur et les orientations locales d'aménagement et d'habitat.

Au sens de l'EPFNA, une étude capacitaire vise à :

- réaliser une analyse démographique et de marché, permettant de situer les besoins en logements et d'identifier les segments de demande à satisfaire à l'échelle communale et intercommunale ;
- qualifier les emprises foncières mobilisables, leurs conditions d'intervention et, le cas échéant, leurs possibilités d'assemblage (gisement foncier) ;
- estimer la capacité d'accueil en logements (densité, typologies, gabarits, phasage) compatible avec les documents d'urbanisme et les orientations locales d'habitat ;
- vérifier la cohérence urbaine du projet au regard de son environnement immédiat, des continuités bâties et des documents de planification en vigueur ;
- établir une première approche économique ou pré-bilan sommaire du projet, afin d'en apprécier l'équilibre global et la faisabilité à court ou moyen terme.

Ces études constituent une étape préalable d'aide à la décision, permettant à la commune, à la Communauté d'Agglomération et à l'EPFNA d'identifier les sites à plus fort potentiel et de préparer, le cas échéant, la mise en œuvre de conventions de réalisation spécifiques pour les projets jugés les projets présentant un potentiel avéré de mise en œuvre.

2.2. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille correspond à l'enveloppe urbaine de la commune de Dompierre-sur-Mer :



Conformément à ce qui a été évoqué précédemment, la commune de Dompierre-sur-Mer a identifié une multitude de sites sur lesquels des études capacitaires seront entreprises à l'initiative de l'EPFNA. Selon les résultats de ces études, une ou plusieurs conventions de réalisation pourront être contractualisées entre la commune de Dompierre sur Mer, la CDA de La Rochelle et l'EPF NA afin d'autoriser l'EPF NA à maîtriser les emprises foncières nécessaires à la réalisation des projets en question.

Projet 1 : « Rue Joseph Tournade / rue de la Motte »

Ce site partiellement bâti d'une surface totale de 2 514 m² est situé dans le centre-bourg de la Commune. Dans un contexte de renouvellement urbain, une opération de logements en partie sociaux y est envisagée.

Projet 2 : « Rue Léo Lagrange »

Ce site partiellement bâti d'une surface totale de 3 958 m² est situé dans le centre-bourg de la Commune. Dans un contexte de renouvellement urbain, une opération de logements en partie sociaux y est envisagée.

Ce site fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) habitat n°OAP-DP-02 "Lagrange Laporte", inscrite au PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, approuvé le 19 décembre 2019 par délibération du conseil communautaire. Cette OAP fixe des principes d'aménagement et de composition urbaine visant à encadrer le développement du secteur, notamment en matière de forme urbaine, de gabarits, de fonctionnement viaire et de mixité de l'habitat. Elle identifie un potentiel indicatif d'environ 10 logements et recommande la création d'une façade bâtie le long de l'avenue de la Gare, ainsi que la valorisation du cœur d'îlot arboré. Ces éléments constituent une base essentielle pour la conduite d'une future étude capacitaire.

Projet 3 : « Rue de la Sablière »

Cette dent creuse de 2889 m² est située à l'ouest du bourg de la Commune, proche de l'entrée de Ville et de la route Nationale 11 desservant la Commune. Dans un contexte de renouvellement urbain, une opération de logements en partie sociaux y est envisagée.

Projet 4 : « Rue de la Garenne »

Ces deux sites bâtis à usages anciens artisanaux (garage et menuisier) d'une surface totale de 1 628 m² est situé proche de l'entrée de ville de Dompierre. Dans un contexte de renouvellement urbain, une opération de logements en partie sociaux y est envisagée.

Projet 5 : « Rue Samuel Champlain / rue du Lieutenant Botton »

Ce site partiellement bâti s'inscrivant dans un écrin végétal généreux d'une surface totale de 6 429 m² est situé au sud du bourg de la Commune. Dans un contexte de renouvellement urbain, une opération de logements en partie sociaux y est envisagée.

Projet 6 : « Rue Tournade »

Ce site, d'une superficie totale de 1 180 m², s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain. Une opération de logements en partie sociaux y est envisagée.

Projet 7 : « Rue des Fontaines »

Ce site d'une surface totale de 1 360 m², fera l'objet d'échanges approfondis entre les différentes parties signataires de la présente convention. À ce stade, le développement d'une opération de logements, comprenant une part de logements sociaux et s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain, est envisagé.

D'après les informations transmises par la commune de Dompierre-sur-Mer, une parcelle de l'emprise fait actuellement l'objet d'un projet de cession, constituant une opportunité foncière à court terme pour la commune et l'EPFNA. Dans ce cadre, le bien pourra faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), permettant à la collectivité de déléguer le droit de préemption à l'EPFNA, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et aux modalités prévues par la présente convention.

Projet 8 : « Rue des Fontaines »

Ce site d'une surface totale de 5 011 m², fera l'objet d'échanges approfondis entre les différentes parties signataires de la présente convention. À ce stade, le développement d'une opération de logements, comprenant une part de logements sociaux et s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain, est envisagé.

Projet 9 : « Rue Botton »

Ce site d'une surface totale de 808 m², fera l'objet d'échanges approfondis entre les différentes parties signataires de la présente convention. À ce stade, le développement d'une opération de logements, comprenant une part de logements sociaux et s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain, est envisagé.

Projet 10 : « Rue des Roses »

Ce site d'une surface totale de 700 m², fera l'objet d'échanges approfondis entre les différentes parties signataires de la présente convention. À ce stade, le développement d'une opération de logements, comprenant une part de logements sociaux et s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain, est envisagé.

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques des différents projets identifiés, 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.

Parcelles faisant l'objet du périmètre de veille					
N° de projet	Adresse	Section cadastrale	N° cadastrale	Surface de la parcelle	Zonage du PLUi
n°1	rue Joseph Tournade / rue de la Motte	BR	499	531	UL2
			500	298	
			501	151	
			496	698	
			495	820	
			497	3	
			498	13	
n°2	rue Léo Lagrange	BR	216	2306	UV1
			213	794	
			214	858	
n°3	rue de la Sablière	BI	18	2889	UL2
n°4	rue de la Garenne	BR	3	588	UL2
		BR	4	1199	UV1
n°5	rue Samuel Champlin / rue du Lieutenant Botton	BR	254	4268	UL2
			502	1481	
			505	310	
			504	310	
			503	60	
n°6	rue Tournade	BR	368	572	UL2
			369	608	
n°7	rue des Fontaines	BM	306	249	UL2
			307	1055	
			308	56	
n°8	rue des Fontaines	BO	25	2077	UL2
			26	610	
n°9	rue Botton	BP	3	808	UV1
n°10	rue des Roses	BO	79	700	UL2

2.3. 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 ses projets.

A ce titre, l'EPFNA pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, des propriétés situées dans le périmètre de veille foncière. Toutefois, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. Par délibération en date du 14/03/2024, la CdA a institué le droit de préemption urbain sur son territoire. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par décision du Président de la Communauté d'Agglomération, 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. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

3.1. 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.

3.2. 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'intercommunalité 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.

3.3. 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.

4. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de sa signature.

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

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

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

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

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

5. 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 Président de la CdA 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 commune, de la CdA 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 : Xavier LEMPEREUR
- Réfèrent politique Commune : maire ou adjoint : Guillaume KRABAL
- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS/DGA ou responsable de service : Julia MOLTENI / Nicolas LATUS
- Réfèrent politique Intercommunalité : président ou vice-président : Jean-François FOUNTAINE
- Directeur territorial de l'EPFNA : Arnaud HERRY
- Cheffe de projets fonciers de l'EPFNA : Capucine ROUSTAN

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

6. SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas 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.

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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.

10. RESILIATION DE LA CONVENTION

10.1. 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.

10.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

10.3. 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.

11. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de DOMPIERRE-
SUR-MER

représentée par son maire,

La communauté d'agglomération de La
Rochelle

représentée par son président,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur
général,

Guillaume KRABAL

Jean-François FOUNTAINE

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-2025-137

Convention de réalisation n°17-25-109 d'action foncière pour la réalisation d'une opération de logements, en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Périgny, la CDA de La Rochelle 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°17-25-109 d'action foncière pour la réalisation d'une opération de logements, en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Périgny, la CDA de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € 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 PERIGNY (17274)
- 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°17-25-109 d'action foncière pour la réalisation d'une opération de logements, en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Périgny, la CDA de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : La commune de PERIGNY présente un taux de logements sociaux de 16 %, (2023) pour un objectif réglementaire de 25 %. Si elle n'est pas carencée, elle reste déficitaire, soulignant la nécessité d'une politique foncière volontariste pour développer une offre de logements abordables et diversifiée.

Le secteur de Rompsay, objet de la présente convention, se situe à proximité du centre-ville et de la coulée verte et constitue aujourd'hui un espace de transition entre habitat pavillonnaire et équipements publics (groupe scolaire, parc, commerces de proximité).

Projet : Finaliser la maîtrise foncière d'une emprise pour la réalisation d'une opération de logements sociaux

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

Montant de la convention : 1 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE PERIGNY (17274)

Convention de réalisation – Opération en renouvellement urbain à l'échelle du quartier de Rompsay – PERIGNY



Situation: La commune de PERIGNY composé de 9 400 habitants (recensement en 2025), est intégrée à la communauté d'agglomération de La Rochelle. Située à l'est immédiat de La Rochelle, elle bénéficie d'un fort dynamisme résidentiel tout en conservant une identité urbaine. Le secteur de Rompsay, à proximité du centre-ville et de la coulée verte, constitue aujourd'hui un espace de transition entre habitat pavillonnaire et équipements publics (groupe scolaire, parc, commerces de proximité).

La Ville, en lien avec l'EPFNA et la CDA, souhaite mobiliser ce périmètre pour initier une opération de renouvellement urbain visant à développer une offre de logements diversifiée et qualitative, dans le cadre d'une convention de réalisation.



Marché:

Type de secteur : périurbain tendu (zone B1) – première couronne rochelaise ;

Parc résidentiel : composé majoritairement d'habitat individuel, ainsi que quelques petits collectifs ;

Prix marché : 3 700€/m² (référence dvf 2023-2024).

SRU : En matière d'obligation SRU, la commune présente un taux de logements sociaux de 16 %, (2023) pour un objectif réglementaire de 25 %. Si elle n'est pas carencée, elle reste déficitaire, soulignant la nécessité d'une politique foncière volontariste pour développer une offre de logements abordables et diversifiée.

Convention de réalisation – renouvellement urbain et production de logements – PERIGNY



Identification des biens :

Le périmètre d'intervention est situé au cœur du quartier de Rompsay, à proximité immédiate de l'impasse des Jardins et de la rue de Chagnolet.

Il représente une emprise foncière totale de 4 389 m², composée de 8 parcelles :

Données cadastrales	Adresse cadastrale	Superficie foncier (m ²)	Type de propriétaire	Propriétaire principal
AC 175	7 RUE DE CHAGNOLET	322	Particulier	Mme Corinne BENETREAU
AC 169	5 RUE DE CHAGNOLET	306	Particulier	Mme Paulette Yvette TRIAUD née LEVEQUE
AC 170	ROMPSAY	1472	Particulier	Mme Paulette Yvette TRIAUD née LEVEQUE
AC 171	5 RUE DE CHAGNOLET	111	Particulier	Mme Paulette Yvette TRIAUD née LEVEQUE
AC 172	ROMPSAY	412	Personne morale	COMMUNE DE PERIGNY
AC 173	5 IMP DES JARDINS	424	Personne morale	COMMUNE DE PERIGNY
AC 174	9 RUE DE CHAGNOLET	902	Particulier	Mme Thérèse Lucienne Marie DEBOEUF
AC 176	11 RUE DE CHAGNOLET	440	Personne morale	COMMUNE DE PERIGNY
AC 168	3 RUE CHAGNOLET	520	Particulier	Mme Sylvie ROBINET



Situation foncière :

- Préemption communale exercée en 2022 sur la parcelle AC176 ;
- Maitrise par la commune des deux autres parcelles AC172 et 173 ;
- Négociation en cours sur la parcelle AC175.

Convention de réalisation – renouvellement urbain et production de logements – PERIGNY



Enjeux

La commune de Périgny souhaite engager, avec l'appui de l'EPFNA, une démarche de renouvellement urbain sur le secteur de Rompsay / Impasse des Jardins.

L'objectif est de favoriser la production de logements mixtes, dont 50 % sociaux, dans un tissu pavillonnaire à requalifier, tout en valorisant la trame paysagère et les continuités vertes existantes.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie communale de densification raisonnée et de maîtrise foncière progressive, amorcée par les acquisitions publiques récentes.

Programme

Sur ce site, la commune envisage le développement d'une opération mixte. Deux scénarios ont été envisagés :

- Scénario 1 : en deux tranches : 26 logements comprenant 20 logements intermédiaires en R+1 et 6 maisons individuelles ;
- Scénario 2 : 27 logements dont 22 logements intermédiaires et 4 maisons individuelles ;
- Des espaces plantés et des liaisons piétonnes intégrées au tissu existant.

Le projet vise à créer une couture urbaine douce entre les secteurs pavillonnaires et les équipements publics, en cohérence avec les orientations du PLUi.



Convention de réalisation – renouvellement urbain et production de logements – PERIGNY



Adéquation aux attendus EPF

La présente convention de réalisation s'inscrit dans le PPI 2023–2027 de l'EPFNA, axe prioritaire :

- « Mobilisation du foncier pour l'habitat et renouvellement urbain ».

Elle répond également aux objectifs de limitation de l'artificialisation des sols, de production de logements accessibles et sociaux, et de coordination foncière avec la CDA et la Ville dans le cadre du PLUi et du PLH.



Orientations et planning :

Le portage foncier sera assuré par l'EPFNA, en coordination avec la Ville et la CDA, sur la base des DIA reçues et des négociations à entreprendre.

Des études complémentaires (capacitaire, faisabilité, bilans économiques) viendront préciser le scénario de référence avant cession du foncier à un opérateur.

Le suivi sera assuré dans le cadre d'un comité de pilotage annuel réunissant la Ville, la CDA et l'EPFNA.



Outils:

Le site présente aujourd'hui un niveau de maturité foncière avancé, confirmé par l'étude de faisabilité menée par l'OPH.

La commune de Périgny a d'ores et déjà procédé à plusieurs acquisitions stratégiques, attestant du potentiel réel de développement du secteur.

L'intervention de l'EPFNA s'inscrit désormais dans une démarche de réalisation opérationnelle, reposant sur la consolidation du foncier par voie amiable, via l'exercice du droit de préemption, ou, le cas échéant, par procédure d'expropriation afin de sécuriser l'ensemble du périmètre.

Le secteur présente une mosaïque foncière maîtrisable à court terme, offrant les conditions favorables à une intervention coordonnée de la Ville, de la CDA et de l'EPFNA dans le cadre d'une convention de réalisation.

Convention de réalisation d'action foncière en faveur de la production de logements et du renouvellement urbain - PERIGNY



- Type de convention : Convention de réalisation ;
- Nom des signataires : commune de PERIGNY, CDA LA ROCHELLE, EPFNA ;
- Objet : maîtrise foncière du secteur de « Rompsay » en faveur du renouvellement urbain et de la production de logements ;
- Montant : 1 300 000€ HT ;
- Garant du rachat : commune de PERIGNY ;
- date échéance convention : 4 ans à partir de la signature soit 31/12/2029 ;

- Missions attendues :
 - sécuriser et de mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain sur le secteur de Rompsay / Impasse des Jardins, en accompagnement direct de la politique foncière de la Ville de Périgny ;
 - Poursuivre et finaliser la maîtrise foncière du périmètre d'intervention, par voie amiable, exercice du droit de préemption ou, le cas échéant, par expropriation ;
 - Assurer le portage foncier des biens acquis pendant la durée de la convention, dans l'attente de la définition du projet opérationnel ;
 - Réaliser ou actualiser les études nécessaires (faisabilité, bilans économiques, études environnementales) afin de préciser le scénario de réalisation ;
 - Préparer la cession du foncier à un opérateur ou groupement d'opérateurs, en cohérence avec le programme validé par la Ville et la CDA ;
 - Accompagner la commune dans la mise en œuvre du projet, le suivi technique et la coordination des acteurs publics et privés.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°17-25-109

D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS, EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

ENTRE

LA COMMUNE PERIGNY

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Périgny**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 rue du Château, à Périgny (17180), représentée par **Madame Marie LIGONNIERE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal ;

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

d'une part,

La **communauté d'Agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel à La Rochelle (17000) – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président(e), dûment habilité par décision du Président ;

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

d'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de PERIGNY

La commune de PERIGNY est localisée à l'est de La Rochelle, dans le département de la Charente-Maritime (17) et elle est intégrée à la communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Elle est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, qui fixe un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'échelle communale. Au 1^{er} janvier 2024, PERIGNY comptait 17,86 % de logements locatifs sociaux selon les données du Ministère de la Transition.

Consciente de cet enjeu, la commune souhaite renforcer son action en faveur de la production de logements accessibles, notamment par la mobilisation stratégique du foncier et la requalification de tissus urbains.

Par la présente, elle sollicite l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour l'accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie foncière opérationnelle sur le secteur de Romsay, destinée à favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux.

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

	Commune
Population	8 802 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+1,0 % / an (2016 à 2022)
Taux de Logements locatifs sociaux	17,86% (2024)
Taux de vacance du parc de logements	4% (2022)
Nombre de personnes par ménages	2,15 (2022)
Commerces et services de proximité	Epiceries, boulangeries, bureaux de postes, librairie, coiffeurs, restaurants, pharmacies, vétérinaire, services médicaux (kiné, dentiste), opticien etc.
Taux de chômage annuel moyen	8,5% (2022)

La communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA)

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. En 2021, la CdA comptait 178 217 habitants.

L'attractivité du territoire entraîne depuis quelques années une forte tension sur le marché du logement. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le SCOT, arrêté en septembre 2024 se donne pour ambition de traduire les objectifs de réduction d'espaces NAF fixés par les objectifs « ZAN » de la loi Climat et résilience et d'aller plus loin que le SRADDET d'ici 2050, en réduisant de 50 % ses consommations d'espace d'ici 2031 puis de 50 % encore d'ici 2040. Il se donne un objectif de production de logements élevée en cohérence avec les PLH des 3 EPCI qu'il couvre. Pour réussir ce double défi il définit des densités brutes moyennes par quartier du SCOT dans les opérations réalisées en extension allant de 30 à 50 logements à l'hectare. Son approbation est prévue en juillet 2025.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire, a été modifié par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2022 suite à son évaluation à mi-parcours. La production de 1 936 logements annuels visée initialement est rehaussée à hauteur de 2 100 logements/an, avec une augmentation de la part de logements abordables (dont en bail réel solidaire). Il vise à regagner des habitants dans l'unité urbaine centrale, donc dans les espaces les mieux desservis et les plus équipés afin de limiter l'étalement urbain. Il vise également une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

Un nouveau PLH, pour la période 2026-2032, est en cours d'élaboration.

De plus, **le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé en décembre 2019, a fait l'objet d'une modification de droit commun N°1, approuvée le 6 juillet 2023. Cette modification intègre les objectifs des grandes politiques stratégiques communautaires que sont La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), et du Schéma Directeur d'Assainissement collectifs (SDA) en cours d'élaboration. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux et d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire. Une procédure de modification de droit commun N°2 est en cours, afin de faciliter la production de logements et la mobilisation des gisements fonciers en densification et aussi d'ouvrir à l'urbanisation 17 ha de zones 2AU, tout en réduisant de 19 ha la consommation d'espaces NAF en rebasculant des zones U et 2AU en zones A et N Elle sera approuvée fin 2025.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de

développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de PERIGNY, la communauté d'agglomération de La Rochelle 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.

1.3. La convention de réalisation

La présente convention de réalisation entre dans le champ de compétence communautaire en matière :

- d'aménagement et d'urbanisme, telle que prévue aux articles L. 2121-29 et L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, comprenant :
 - o la maîtrise et la gestion du foncier communal ;
 - o la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou, le cas échéant, la participation à l'élaboration et à la mise en compatibilité du PLUi intercommunal ;
 - o les études, acquisitions ou actions préalables à la réalisation de projets d'aménagement urbain d'intérêt communal ;
- d'habitat et de cadre de vie, permettant à la commune de contribuer aux actions d'intervention foncière destinées à favoriser la production de logements, la requalification urbaine, la mixité sociale et la revitalisation du tissu bâti existant, dans le respect des orientations fixées par les documents de planification en vigueur (PLH) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les actions prévues dans le cadre de la présente convention s'inscrivent dans un principe de complémentarité et de coordination entre la Commune, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), conformément aux statuts de ce dernier et aux documents de planification en vigueur. Établie à titre tripartite, la convention formalise la collaboration des trois partenaires : la Communauté d'Agglomération de La Rochelle participera activement au suivi des études, appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches et sera associée à l'ensemble des instances de concertation prévues, notamment les comités techniques, comités de pilotage et réunions de suivi.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Secteur de Rompsay / Impasse des Jardins » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Adresse cadastrale	Superficie foncier (m ²)	Type de propriétaire	Propriétaire principal
AC 155	1 RUE DE CHAGNOLET	714	Personne morale	COMMUNE DE PERIGNY
AC 168	3 RUE CHAGNOLET	520	Particulier	Mme Sylvie ROBINET
AC 169	5 RUE DE CHAGNOLET	306	Particulier	Mme Paulette Yvette TRIAUD née LEVEQUE
AC 170	ROMPSAY	1472	Particulier	Mme Paulette Yvette TRIAUD née LEVEQUE
AC 171	5 RUE DE CHAGNOLET	111	Particulier	Mme Paulette Yvette TRIAUD née LEVEQUE
AC 172	ROMPSAY	412	Personne morale	COMMUNE DE PERIGNY
AC 173	5 IMP DES JARDINS	424	Personne morale	COMMUNE DE PERIGNY
AC 174	9 RUE DE CHAGNOLET	902	Particulier	Mme Thérèse Lucienne Marie DEBOEUF
AC 175	7 RUE DE CHAGNOLET	322	Particulier	Mme Corinne BENETREAU
AC 176	11 RUE DE CHAGNOLET	440	Personne morale	COMMUNE DE PERIGNY

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



2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation s'appuie sur une étude de faisabilité urbaine et foncière conduite en 2023 à l'initiative de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle (OPH), avec l'accord préalable et le soutien de la Commune de Périgny, sur le secteur de Rompsay / Impasse des Jardins.

Cette étude, réalisée par l'agence Blanchard Tétaud Blanchet (ABTB), a permis de confirmer le potentiel de renouvellement du site et d'identifier plusieurs scénarios de développement résidentiel adaptés au contexte local.

En parallèle de cette étude, la Commune de Périgny, en concertation avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a engagé des ajustements du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de favoriser la constructibilité du périmètre et d'en garantir la cohérence urbaine et paysagère. Les principales caractéristiques réglementaires et de planification du secteur, issues de ces évolutions, sont détaillées au paragraphe 2.2.1 ci-après.

La présente convention a pour objet la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du secteur de Rompsay / Impasse des Jardins, défini par la Commune de Périgny, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Ce projet vise la production d'une offre de logements mixtes, qualitative et diversifiée, dans un urbain constitué à requalifier, tout en valorisant la trame paysagère existante et les continuités vertes du quartier.

2.2.1. Les éléments de planification et de constructibilité du secteur

Le secteur de Rompsay / Impasse des Jardins est actuellement situé en zone UV2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, correspondant à un secteur résidentiel urbain à vocation d'habitat.

Une modification du PLUi est en cours, visant le passage du zonage UV2 à UV4, afin de permettre une densification supplémentaire sur ce périmètre.

Cette évolution réglementaire, dont l'opposabilité est prévue pour février 2026, a pour objectif de favoriser la réalisation de programmes de logements, notamment sociaux, et d'assurer un épannelage progressif entre les secteurs pavillonnaires existants et les futures opérations d'habitat intermédiaire.

L'étude de faisabilité urbaine et foncière, conduite par l'agence Blanchard Tétaud Blanchet (ABTB) à l'initiative de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle (OPH), a permis de confirmer la constructibilité du site et d'identifier les ajustements réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Cette étude a notamment conduit à :

- Rappeler la cohérence du programme envisagé avec l'emplacement identifié à vocation de mixité sociale, correspondant à un secteur comportant 50 % de logements locatifs sociaux (LLS), en adéquation avec les objectifs de la Commune de Périgny et du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire ; **(inclure plan d'ERMS)**
- Vérifier la topographie du site et les conditions d'accès, confirmant la faisabilité technique d'une urbanisation à échelle intermédiaire ;
- Confirmer la desserte en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications), jugée suffisante pour accueillir une opération d'environ 26 à 27 logements ;
- Confirmer l'absence de contraintes majeures au titre des servitudes d'utilité publique ou du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Sèvre Niortaise, hormis un aléa faible sans incidence sur la constructibilité.

Ces ajustements, réalisés en cohérence avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, garantiront la compatibilité du projet avec les évolutions à venir du PLUi et les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), notamment en matière de production de logements sociaux, de renouvellement urbain et de requalification des tissus pavillonnaires existants.

2.2.2. Le Programme

L'étude de faisabilité conduite par la commune a permis de définir deux scénarios de programmation répondant aux objectifs de densification maîtrisée et de mixité sociale.

Scénario 1 : Opération en deux tranches :

- Nombre de logements : 26 logements au total, répartis comme suit :
- Répartition :
 - 20 logements intermédiaires en R+1,
 - 6 maisons individuelles groupées ;
- Logements sociaux : 50 % de logements sociaux ;
- Aménagement d'espaces plantés et de liaisons piétonnes reliant l'impasse des Jardins et la coulée verte ;
- Densité moyenne : environ 60 logts/ha pour une emprise foncière totale de 4 389 m².

Scénario 2 : Opération en un seul temps :

- Nombre de logements : 27 logements au total, répartis comme suit :
- Répartition :
 - 22 logements intermédiaires en R+1,
 - 4 maisons individuelles ;
- Logements sociaux : 50 % de logements sociaux ;
- Trame d'espaces publics paysagers et venelles piétonnes intégrées au tissu urbain existant ;
- Densité moyenne : environ 62 logts/ha.

Le projet s'inscrit dans une logique de couture urbaine douce, visant à relier les quartiers pavillonnaires existants aux équipements publics (groupe scolaire, coulée verte, commerces de proximité).

Il traduit la volonté de la commune de promouvoir une densification raisonnée, respectueuse des formes urbaines environnantes, tout en améliorant la mixité sociale et la qualité architecturale et paysagère du quartier.

Les principes d'aménagement privilégient :

- la diversité des typologies (maisons individuelles, logements intermédiaires, T2 à T4) ;
- l'intégration d'une trame végétale continue ;
- la mutualisation des stationnements ;
- et la performance énergétique des constructions, en cohérence avec les objectifs du PLH communautaire et de la loi Climat & Résilience.

Ces scénarios permettent d'avoir une première visibilité sur la faisabilité du projet sur le périmètre de la convention. Pour autant, ils ne constitueront pas forcément le projet final qui sera développé à l'initiative de la commune sur ce périmètre.

2.2.3. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade, il est prévu que l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) assure la maîtrise foncière de l'emprise objet de la présente convention, dans la perspective d'une cession ultérieure des fonciers à un opérateur chargé de la réalisation de l'opération de logements intégrant une offre en logements locatifs sociaux.

La cession du foncier interviendra à l'issue des phases d'études complémentaires et de définition du projet urbain, sur la base d'un programme validé conjointement par la Commune de Périgny, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA.

Le profil d'opérateur visé correspond à un ou plusieurs acteurs capables de porter une opération mixte intégrant une offre en accession abordable et une part locative sociale, en cohérence avec les politiques locales de l'habitat.

2.2.4. Le phasage prévisionnel du projet

Étape du projet	Période prévisionnelle	Pilotage
Début des négociations foncières	2026	EPFNA / Commune
Études complémentaires (faisabilité détaillée, bilans, environnement, réseaux)	2026-2027	Commune / CDA / EPFNA
Validation du programme définitif et du plan de composition	2026-2027	Commune / CDA / EPFNA
Consultation et choix de l'opérateur (promoteur ou bailleur)	2027 - 2028	Commune / CDA / EPFNA
Signature de la promesse de vente	2027 - 2028	EPFNA
Dépôt des autorisations d'urbanisme (PC ou PA)	2028-2029	Opérateur désigné
Cession du foncier à l'opérateur	2028-2029	EPFNA

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 les signataires de la présente convention.

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 du Conseil Communautaire du 14 mars 2024 relative à l'institution et à la modification du périmètre du DPU, le Président de la communauté d'Agglomération de La Rochelle est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par décision du Président de la Communauté d'Agglomération, sur le périmètre de réalisation de la présente convention à compter de sa signature, 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 de PERIGNY 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

Sans objet à ce stade.

Les discussions menées entre les partenaires n'ont pas porté sur la réalisation d'études complémentaires dans le cadre immédiat de la présente convention de réalisation, notamment au regard du travail préalable entrepris par la Commune de PERIGNY sur le site.

Toutefois, le projet pourra, le cas échéant, nécessiter la conduite d'analyses techniques ou économiques complémentaires afin d'affiner l'équilibre de l'opération et/ou d'ajuster le prix d'acquisition des biens concernés.

Dans cette perspective, la Commune de PERIGNY **pourra** solliciter l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour assurer la maîtrise d'ouvrage des études suivantes, si elles s'avéraient nécessaires à la poursuite du projet :

- Études capacitaires ;
- Étude de programmation urbaine ou commerciale ;
- Étude géotechnique ;
- Étude de réhabilitation ou économiste de la construction ;
- Diagnostic « travaux » ou diagnostic structure (portance, état du bâti) ;
- Étude environnementale ou dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et enquête parcellaire.

La Commune s'engage à valider la programmation et les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études, lorsqu'elles seront réalisées.

3.2. Modalités de réalisation des études

En cas de besoin identifié par la commune, l'EPFNA assurera, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage des études en étroite concertation avec la Commune de PERIGNY et, à ce titre :

- rédigera les cahiers des charges,
- désignera les prestataires,

- assurera le suivi et la coordination technique,

Chaque étape d'étude fera l'objet d'une validation préalable par la Commune. Un accord de collectivité précisera alors 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 tout expert ou organisme dont l'intervention s'avérerait nécessaire à la bonne conduite du projet. L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage, sera l'unique interlocuteur du prestataire, qu'il associera à la Commune selon les besoins et les réunions programmées.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

Les éventuelles études complémentaires ont pour objectif d'approfondir le projet de la Commune de PERIGNY et de sécuriser l'intervention foncière de l'EPFNA sur les plans technique, juridique et financier.

Ces études pourront bénéficier d'une prise en charge financière partielle par l'EPFNA, notamment au moyen des fonds/minorations SRU, sous réserve de leur éligibilité/attribution. Les modalités seront définies dans un accord de collectivité spécifique. L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage, assurera le règlement direct des prestataires.

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

Le remboursement par la Commune des dépenses d'études pourra être sollicité postérieurement à la date d'échéance de la convention, l'EPFNA pouvant être amené à régler des prestations engagées avant la clôture de celle-ci.

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 pourront être :

- 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

Sans objet à ce stade.

Les discussions menées entre les partenaires n'ont pas pour le moment porté sur des interventions de démolition, de déconstruction ou de dépollution au sein du périmètre du projet.

Si de telles opérations s'avéraient nécessaires en cours de portage, les conditions techniques, financières et opérationnelles de leur mise en œuvre feraient l'objet d'un avenant à la présente convention, précisant la répartition des responsabilités et la clé de financement entre les parties.

L'EPF Nouvelle-Aquitaine pourra, le cas échéant, 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 Périgny.

Une délibération du Conseil municipal est en effet nécessaire avant toute décision de démolir.

Le budget prévisionnel relatif à d'éventuelles opérations de démolition ou de dépollution sera arrêté par les partenaires dans le cadre d'un accord de collectivité spécifique, et pourra comprendre les postes liés aux études préalables, à la maîtrise d'œuvre, aux travaux ainsi qu'aux dépenses de suivi, gestion et contrôle.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants et la répartition des dépenses engagées pour ces travaux.

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 de l'opération, après délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la réalisation effective 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 1 300 000 €.

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.

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 la maire de la commune, le président de la communauté d'Agglomération 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, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

La Commune, la communauté d'Agglomération 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 et la communauté d'Agglomération de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de PERIGNY
représentée par sa maire,

Marie LIGONNIERE

La Communauté d'Agglomération
représentée par son président,

Jean-François FOUNTAINE

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-2025-138

Convention de veille n°17-25-095 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la ville de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle 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°17-25-095 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la ville de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17094)
- 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°17-25-095 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la ville de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : La Commune est déficitaire en logements locatifs sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Elle souhaiterait rétablir un périmètre de veille foncière, avec l'EPFNA, sur l'emprise urbaine de son territoire.

Projet : Veille foncière pour la production de logements locatifs sociaux. Rétablissement d'un périmètre de veille foncière sur la totalité de l'emprise urbaine de la ville. L'objectif du rétablissement d'un périmètre de veille foncière sur la totalité de l'emprise urbaine est de pouvoir intervenir en cas de déclaration d'intention d'aliéner intéressante pour produire du logement locatif social en densification.

Date de fin de la convention : 30/06/2027

Montant de la convention : 2 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17094)

Convention de veille n°17-25-095 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification sur la commune de Châtelailon-Plage (17)



Situation: Commune littorale, située à 12 km au sud de La Rochelle et à 18 km au nord de Rochefort urbain, comptant 6 440 habitants en 2022 et accessible en voiture, en train ou en mobilités douces

Commune déficitaire en logements locatifs sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

Elle souhaiterait rétablir un **périmètre de veille foncière**, avec l'EPFNA, sur l'emprise urbaine de son territoire.

En effet, initialement, la convention opérationnelle n°17-18-035 prévoyait ce périmètre de veille foncière suite à la carence de la Commune. Mais lorsque la Commune est sortie de la carence, un avenant à la convention a supprimé le périmètre de veille sur l'emprise urbaine au profit de plusieurs périmètres de veille portant sur des îlots de projets établis.

L'objectif : **pouvoir intervenir en cas de déclaration d'intention d'aliéner intéressante pour produire du logement locatif social en densification.**



Périmètre de veille : Zone U

Convention de veille n°17-25-095 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification sur la commune de Châtelailon-Plage (17)

Titre de l'odj : Convention de veille n°17-25-095 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification sur la commune de Châtelailon-Plage (17) entre la ville de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Nom des signataires : ville de Châtelailon-Plage et la Communauté d'agglomération de La Rochelle

Projet : Production de logements sociaux en densification

Montant : 2 000 000 €

Garant du rachat : ville de Châtelailon-Plage

date échéance convention : 30 juin 2027



CONVENTION DE VEILLE N°17-25-095

D'action foncière pour la production de logements sociaux en densification sur la ville de CHATELAILLON-PLAGE

ENTRE

La VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de CHATELAILLON-PLAGE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 20 boulevard de la libération, 17340 CHATELAILLON-PLAGE, représentée par **Monsieur Stéphane VILLAIN**, 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 de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé rue Saint-Michel, 17000 LA ROCHELLE – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président, dûment habilité par décision du Président en date du +++

Ci-après dénommée, « **l'EPCI** » ou « **la CdA** » ou « **l'intercommunalité** » ;

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 2025.

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

PRÉAMBULE

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), la ville de Châtelailon-Plage est soumise à l'obligation de compter un minimum de 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. Elle mène, en partenariat avec l'Etat, un important travail de recensement et de mobilisation du foncier pour permettre la construction de logements sociaux neufs.

En 2017, par arrêté préfectoral, la ville avait été placée en état de carence en logements locatifs sociaux (LLS) pour 3 ans. Après un bilan triennal positif concernant la période 2017-2019, la commune a pu sortir de sa carence mais reste déficitaire en LSS. Elle poursuit ainsi ses efforts.

A ce propos, la Commune a désiré conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etat. Le contrat fixe un objectif de production de 151 LLS sur la triennale. La ville a également conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification sur la Commune avec la CdA de La Rochelle et l'EPFNA le 30 mai 2018. Cette convention, suivie de plusieurs avenants, a identifié plusieurs emprises foncières stratégiques, notamment 5 sites faisant l'objet d'une procédure d'expropriation en vue de la constitution d'une réserve foncière.

Par ailleurs, afin de poursuivre sa stratégie foncière mise en place ces dernières années ayant permis de développer massivement l'offre en logements locatifs sociaux, la Commune souhaite également conclure une nouvelle convention foncière avec la CdA de La Rochelle et l'EPFNA afin de réinstaurer un périmètre de veille foncière sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine et développer l'offre en logements sociaux sur la ville.

La commune de CHATELAILLON-PLAGE

La Commune de Châtelailon-Plage est située dans la partie nord du département de la Charente-Maritime (17). Elle appartient à la Communauté d'agglomération de La Rochelle. Elle se situe à 15 kilomètres au sud La Rochelle et à 18 kilomètres au nord de Rochefort. La ville est reliée à ces deux villes par la ligne ferroviaire régionale Nantes-Bordeaux et par plusieurs axes routiers dont le RD 137.

Bordée par l'océan Atlantique, elle est également qualifiée de commune littorale au sens de la loi du 03 janvier 1986, dite loi littorale. La Commune est dynamique démographiquement du fait de son aspect littoral et de sa proximité avec la ville de La Rochelle, capitale départementale et principal bassin d'emploi, et de Rochefort.

Châtelailon-Plage fut la première capitale de l'Aunis. Elle est réputée en matière de villégiature et de tourisme balnéaire. La Commune possède d'ailleurs 38 % de résidences secondaires d'après les chiffres de 2022. Elle dispose également d'une plage de 2,5 kilomètres, et entre autres, d'un casino, d'un hippodrome et d'un patrimoine naturel tel que le village ostréicole des Boucholeurs. L'ostréiculture et la conchyliculture font d'ailleurs partie du paysage local.

L'économie communale est portée en partie par le tourisme ainsi que l'économie résidentielle.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés de 2022 sur la commune :

	Commune
Population	6 440 ↑
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,4 % ↑
Nombre de logements	5 681 ↑
Résidences principales	3 411 (60 % ↑)
Résidences secondaires	2 155 (38 % ↑)

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. En 2021, la CdA comptait 178 217 habitants.

L'attractivité du territoire entraîne depuis quelques années une forte tension sur le marché du logement. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le **SCOT**, arrêté en septembre 2024 se donne pour ambition de traduire les objectifs de réduction d'espaces NAF fixés par les objectifs « ZAN » de la loi Climat et résilience et d'aller plus loin que le SRADDET d'ici 2050, en réduisant de 50 % ses consommations d'espace d'ici 2031 puis de 50 % encore d'ici 2040. Il se donne un objectif de production de logements élevée en cohérence avec les PLH des 3 EPCI qu'il couvre. Pour réussir ce double défi il définit des densités brutes moyennes par quartier du SCOT dans les opérations réalisées en extension allant de 30 à 50 logements à l'hectare. Son approbation est prévue en juillet 2025.

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire, a été modifié par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2022 suite à son évaluation à mi-parcours. La production de 1 936 logements annuels visée initialement est rehaussée à hauteur de 2 100 logements/an, avec une augmentation de la part de logements abordables (dont en bail réel solidaire). Il vise à regagner des habitants dans l'unité urbaine centrale, donc dans les espaces les mieux desservis et les plus équipés afin de limiter l'étalement urbain. Il vise également une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

Un nouveau PLH, pour la période 2026-2032, est en cours d'élaboration.

De plus, le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé en décembre 2019, a fait l'objet d'une modification de droit commun N°1, approuvée le 6 juillet 2023. Cette modification intègre les objectifs des grandes politiques stratégiques communautaires que sont La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), et du Schéma Directeur d'Assainissement collectifs (SDA) en cours d'élaboration. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux et d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire. Une procédure de modification de droit commun N°2 est actuellement en cours, afin de faciliter la production de logements et la mobilisation des gisements fonciers en densification et aussi d'ouvrir à l'urbanisation 17 ha de zones 2AU, tout en réduisant de 19 ha la consommation d'espaces NAF en rebasculant des zones U et 2AU en zones A et N Elle sera approuvée fin 2025.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune, la CdA de La Rochelle 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 notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille correspond aux périmètres en vert sur la carte. Il correspond à l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune en zones U et AU.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui à la politique locale en matière d'habitat.

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



2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur l'ensemble du périmètre de la convention 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

La Collectivité pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser ou de faire réaliser des 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 et la CdA, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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 et d'un accord donné par 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

L'échéance de la convention est fixée au 30 juin 2027.

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 correspondantes. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant et le ou les représentants de la CdA de La Rochelle. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la

représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune **XXX**
représentée par son maire,

L'Intercommunalité **XXX**
représentée par son président,

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

Prénom NOM

Prénom NOM

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale 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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-139

Avenant n°5 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle 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°5 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 000 000 € 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 VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17094)
- 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°5 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : La Commune a été déclarée carencée, puis déficitaire en logements sociaux au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Elle souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux, afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire. Pour se faire, l'EPFNA intervient sur plusieurs emprises foncières stratégiques, pour le compte de la Commune, notamment 5 sites faisant l'objet d'une procédure d'expropriation en vue de la constitution d'une réserve foncière.

Une première cession devrait se signer l'année prochaine avec l'OPH de la CdA de La Rochelle pour la création de 47 logements, dont 45 % de logements locatifs sociaux. Une seconde cession devait intervenir en 2027 pour la création d'environ 56 logements dont à minima 50% de logements locatifs sociaux. La remise des offres est attendue pour le 31 octobre 2025.

En parallèle, l'EPFNA poursuit les efforts pour obtenir la maîtrise foncière pleine et totale des emprises foncières visées par une procédure d'expropriation. Il a également à gérer de nombreux contentieux en cours sur cette opération.

Projet : Production de logements sociaux en densification

Date de fin de la convention : prolongation d'un 1,5 an, jusqu'au 31/12/2028

Montant de la convention : 9 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17094)

Avenant n°5 de prorogation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification à Châtellaillon-Plage



- **Object de l'avenant** : Avenant n°5 de prorogation
- Convention en vigueur : signée le 30 mai 2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 18 mars 2021
- Échéance convention : 12 juillet 2026 **prolongation jusqu'au 31 décembre 2028, le temps de terminer la procédure de DUP et les recours**
- Montant plafond de convention : 9 000 000 € HT _ inchangé
- Périmètre : 14 périmètres dont 7 périmètres d'interventions et 5 périmètres de veille.
- Signataires : Ville de Châtellaillon-Plage et Communauté d'agglomération de La Rochelle
- Garantie financière : Commune



État d'avancement / justification de l'avenant :

La politique de la commune est ambitieuse en matière de développement de la production de logements sociaux. Pour rappel, la ville est déficitaire en logements sociaux, au titre de la loi SRU.

Une première cession devrait se signer l'année prochaine avec l'OPH de la CdA de La Rochelle pour la création de 47 logements, dont 45 % de logements locatifs sociaux. Une seconde cession devait intervenir en 2027 pour la création d'environ 56 logements dont à minima 50% de logements locatifs sociaux. La remise des offres est attendue pour le 31 octobre 2025.

En parallèle, l'EPFNA poursuit les efforts pour obtenir la maîtrise foncière pleine et totale des emprises foncières visées par une procédure d'expropriation. Il a également à gérer de nombreux contentieux en cours sur cette opération.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



**Avenant n°5 de prorogation à la
CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-035
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN
DENSIFICATION SUR LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE**

ENTRE

**LA VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Châtelailon-Plage dont le siège est situé 20 boulevard de la libération, 17340 CHATELAILLON-PLAGE représentée par son maire, **Monsieur Stéphane VILLAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++ ;

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

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par décision du Conseil Communautaire en date du +++ ;

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CdA** » ;

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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau +++ en date du +++ ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Avenant n°5 de prorogation à la Convention opérationnelle n°17-18-035 signée entre la ville de Châtelailon-Plage, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA

Page 1 sur 3

PRÉAMBULE

La Commune de Châtelailon-Plage (17) a convenu d'une convention opérationnelle tripartite avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) en date du 30 mai 2018 afin de permettre la conduite de projets de longs termes à vocation de logements en partie sociaux. Cette convention a fait l'objet de 4 avenants successifs, dont un dernier signé le ++ 2025 pour ajuster les périmètres d'intervention.

La Commune a été déclarée carencée, puis déficitaire en logements sociaux au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Elle souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux, afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire.

Pour se faire, l'EPFNA intervient sur plusieurs emprises foncières stratégiques, pour le compte de la Commune, notamment 5 sites faisant l'objet d'une procédure d'expropriation en vue de la constitution d'une réserve foncière. L'arrêté portant déclaration d'utilité publique (DUP) a été obtenu le 6 mars 2020, puis prorogé par un arrêté en date du 04 mars 2025. Quant à l'arrêté de cessibilité, il a été obtenu le 10 mai 2022, suite à des négociations infructueuses avec les propriétaires. La maîtrise foncière est presque terminée sur l'un des 5 sites qui a, d'ailleurs, fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt d'opérateurs a été lancé en décembre 2024. Les candidats retenus ont jusqu'au 31 octobre 2025 pour déposer leurs offres. Sur les autres sites, la maîtrise foncière se poursuit

De plus, l'EPFNA intervient également sur l'ilot urbain dit « Chemin des Cordées » pour lequel la parcelle cadastrée AP 22, d'une surface cadastrale de 6 454 m², a été acquise par voie de préemption le 22 mars 2022 pour 1 500 000 € HT. Un projet immobilier de 47 logements, dont 45% de logements locatifs sociaux est attendu sur cette emprise foncière. Suite à plusieurs années de négociations, il est prévu de rétrocéder le foncier pour 1 290 000 € à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour la réalisation de ce programme immobilier permettant de développer l'offre en logements, notamment sociaux et de résorber une friche urbaine. Le Conseil d'Administration de l'EPFNA a voté une minoration foncière à hauteur de 210 000 € HT au titre du fonds SRU, ainsi qu'une minoration foncière sur fonds propres de 60 000 € HT pour participer à la prise en charge du surcoût pollution.

L'engagement financier sur cette convention s'élève à 5 277 699,87 € HT au 10 octobre 2025.

Par ailleurs, l'échéance de cette convention est fixée au 12 juillet 2026. Dès lors, le présent avenant vise à proroger la convention opérationnelle n°17-18-035 pour, d'abord terminer la maîtrise foncière des emprises visées par la procédure d'expropriation en cours, puis céder ces emprises à des opérateurs immobiliers choisis pour la réalisation des projets attendus.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'alinéa 1 de l'article 4 « Durée de la convention » de la convention opérationnelle n°17-18-035 signée entre la ville de Châtelailon-Plage, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA.

La date d'échéance de la convention est prorogée au 31 décembre 2028.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-18-035 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

**La Commune
de Châtelailon-Plage**
représentée par son Maire,
Stéphane VILLAIN

**La communauté d'agglomération de La
Rochelle**
représentée par son Président
Jean-François FOUNTAINE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général
Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financier, Cécile COURALUT n° 2025/.....
en date du

Annexes : *convention initiale et ses avenants successifs.*

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-140

Avenant n°3 de prolongation à la convention opérationnelle n°CP 17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel a Surgères entre la communauté de communes Aunis Sud 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 à la convention opérationnelle n°CP 17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel a Surgères entre la communauté de communes Aunis Sud et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par Communauté de Communes AUNIS SUD
- 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,

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

Avenant n°3 de prolongation à la convention opérationnelle n°CP 17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel a Surgères entre la communauté de communes Aunis Sud et l'EPFNA

Contexte : La Communauté de Communes Aunis Sud a récemment procédé à la déconstruction du site « Armor Économiques », dont elle est propriétaire.

Parallèlement, la Communauté de Communes et la Commune de Surgères ont délibéré sur l'avenir du site « Surfilm », actant le principe de sa démolition à moyen terme, par les services de l'EPFNA.

Projet : Démolition du site par l'EPFNA en vue d'une cession à un opérateur privé

Date de fin de la convention : prolongation jusqu'au 31/12/2027

Montant de la convention : 1 500 000 € inchangé

Garantie de rachat : CC AUNIS SUD

Avenant n°3 de prolongation - Surgères



- Objectif de l'avenant : **Avenant n°3 de prolongation**
- Convention signée le 16/05/2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 29/06/2023
- Échéance convention : 15/05/2026 **prolongation jusqu'au 31/12/2027 afin de permettre la conduite des démarches préalables à la déconstruction du site**
- Montant engagement financier convention : 1 500 000 €
- Périmètre de réalisation : parcelles AH n°294, 297, 397, 399, 401 et 402
- Périmètre de veille : parcelles AH n°471, 472 et 496
- Signataires : Commune de Surgères / CC Aunis Sud / EPFNA
- Garantie financière : CC Aunis Sud



Identification du bien: en périmètre de réalisation

Site industriel désaffecté, initialement la propriété de la société SURFILM ;

Superficie : 1,84 ha

Maitrise totale par l'EPFNA



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N° 3 DE PROLONGATION À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-005 DE STRATEGIE POUR LA REQUALIFICATION D'UN SITE INDUSTRIEL A SURGERES

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD (17)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes Aunis Sud dont le siège est situé 44 rue du 19 mars 1962 à SURGERES (17 700) représentée par son Président, **Monsieur Jean GORIOUX**, dûment habilitée par une délibération du conseil communautaire n° 2022-03-03 en date du 15 mars 2022,

ci-après dénommée « **la Personne Publique Garante** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

ET

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

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

PRÉAMBULE

Période 2018 à 2023

Par la convention n°17-18-005 signée le 16 mai 2018, puis par avenant n°1 en date du 18 mars 2021, la Communauté de Communes Aunis Sud et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont engagé une intervention foncière sur le site industriel désaffecté SURFILM, situé sur la commune de Surgères, à proximité de la gare SNCF.

Ce site de 1,84 hectare, comprenant environ 6 500 m² de bâti industriel relevant du régime des ICPE, est inoccupé depuis 2013 à la suite du transfert de l'activité vers Médis. L'action de l'EPFNA visait à sécuriser la maîtrise foncière de cette propriété et à préparer la reconversion de cette friche mitoyenne d'une propriété publique.

Les études préalables et les démarches engagées ont conduit à l'acquisition du site par l'EPFNA le 29 juin 2023, assurant ainsi la maîtrise foncière complète de l'emprise.

Période 2023 à 2027

Dans la continuité de cette acquisition, la Communauté de Communes Aunis Sud a engagé une réflexion stratégique d'ensemble sur le secteur "Entrée de gare" de Surgères, dont la requalification constitue un levier majeur pour le développement économique à l'échelle locale. Ce secteur regroupe plusieurs sites industriels : « Surfilm », « Armor Protéines » et potentiellement « Association Centrale des Laiteries / Coopérative des Charentes et du Poitou », représentant une emprise globale d'environ 6 hectares à proximité de la gare SNCF de Surgères.

L'avenant n°2 à la convention opérationnelle a permis d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPFNA au site « Armor Protéines », et de porter le plafond d'engagement financier à 1 500 000 €.

Par la suite, la Communauté de Communes Aunis Sud a conduit la démolition complète du site "Armor Protéines", dont elle est finalement devenue propriétaire.

Concernant le site « Surfilm », la collectivité a confirmé fin 2025 sa volonté d'enclencher la démolition à moyen terme, confiée à l'EPFNA, tout en souhaitant conserver la possibilité de céder le foncier à un investisseur privé dans son état actuel si une opportunité se présentait avant le lancement des travaux.

À cette fin, l'EPF engagera les études préalables à démolition (étude SSP, diagnostics avant travaux...) dès le mois de Janvier 2026.

La prolongation de la convention vise ainsi à maintenir la maîtrise foncière par l'EPFNA, à préserver sa capacité d'intervention jusqu'à la définition du scénario définitif et à permettre la mise en œuvre progressive du projet de requalification.

Objet du présent avenant n°3 : Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention de réalisation jusqu'au 31 décembre 2027, afin de :

- Permettre la conduite des démarches préalables à la déconstruction du site « Surfilm » ;
- Maintenir la maîtrise foncière par l'EPFNA et préserver la capacité d'intervention de l'établissement jusqu'à la définition du scénario arrêté par la collectivité ;
- Intégrer la faculté de cession du site, dans son état actuel, à un opérateur privé jusqu'au 30 avril 2026 ; à l'issue de cette échéance, et en l'absence d'opérateur intéressé, l'EPFNA engagera les opérations de déconstruction.

À ce stade, aucune programmation définitive n'a été arrêtée. La collectivité poursuit sa réflexion sur la requalification économique du secteur "Entrée de gare", en cohérence avec les dynamiques locales et les orientations d'aménagement de Surgères. Aucune programmation résidentielle n'est envisagée à ce jour.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

L'article relatif à la « durée de la convention de réalisation » n° 17-18-005 concernant le site industriel « Surfilm » sur le territoire de la commune de Surgères, conclue entre la Communauté de Communes Aunis Sud et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), est modifié comme suit :

La durée de la convention est portée au 31 décembre 2027.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession du site « Surfilm » d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si, à la suite d'une cession, la vente est résolue et que l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur. Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention (avec ou sans rachat de foncier) par la Communauté de Communes Aunis Sud pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition ou cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers, ou toute dépense afférente à la gestion du bien).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-18-005 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le XXX 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes Aunis Sud
Représentée par son Président,

Jean GORIOUX

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

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-141

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-23-139 pour le développement d'une opération de logement locatif social sur la propriété sise 16 rue de Fontseche entre la commune de Tonnay-Charente 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 opérationnelle n°17-23-139 pour le développement d'une opération de logement locatif social sur la propriété sise 16 rue de Fontseche entre la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € 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 TONNAY-CHARENTE (17449)
- 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 opérationnelle n°17-23-139 pour le développement d'une opération de logement locatif social sur la propriété sise 16 rue de Fontseche entre la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 17-21-028 signée le 25 février 2021 (Annexe 1) avec la Commune de Tonnay-Charente, l'EPFNA a acquis la propriété cadastrée AE 100 et 101 le 11 janvier 2023 suite à une préemption réalisée en août 2022. Ce bien correspond à une maison d'habitation en mauvais état destinée à être démolie.

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 la vente à l'opérateur retenue.

Date de fin de la convention : prolongation jusqu'au 30/06/2027

Montant de la convention : 300 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE TONNAY-CHARENTE (17449)

Avenant n°1 de prorogation _ TONNAY-CHARENTE - 16 RUE DE FONTSECHE – DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAL



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de prorogation
- Convention signée le 30/04/2024
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 11/01/2023
- Échéance convention : 30/06/2026 **prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 30/06/2027 pour caler la durée de la convention sur la durée de la PSV**
- Montant engagement financier convention : 300 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune de TONNAY-CHARENTE/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



classée en zone UB au PLU, les parcelles ont été acquises en 2023 pour une opération de logements 100% sociale.
Consultation d'opérateurs en 2023 (4 offres) dont les projets proposés vont de 30 à 34 logements.
L'opérateur retenue est la société Kaufman et la cession est prévu au plus tard au 12 décembre 2026.





**AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE
N° 17-23-139
POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OPERATION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SUR LA
PROPRIETE SISE 16 RUE DE FONTSECHE
ENTRE
LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de TONNAY-CHARENTE, dont le siège est situé 81 rue Alsace Lorraine – 17430 TONNAY-CHARENTE, représentée par son Maire, **Monsieur Éric AUTHIAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n°2024-037 du conseil municipal en date du 18 mars 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^{er} juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 17-21-028 signée le 25 février 2021 (**Annexe 1**) avec la Commune de Tonnay-Charente, l'EPFNA a acquis la propriété cadastrée AE 100 et 101 le 11 janvier 2023 suite à une préemption réalisée en août 2022. La maîtrise foncière a été complétée par l'acquisition le 10 novembre 2023 de la propriété adjacente cadastrée AE 102 et 104 correspondant à un terrain nu. L'ensemble du périmètre représente donc une surface de 3 193 m², classée en zone UB au PLU et destiné à être revendu à un opérateur immobilier en vue de la construction d'un programme de logements.

Le projet, sur cette emprise, consiste à réaliser une opération de logements 100% sociale. L'EPFNA a lancé une consultation d'opérateurs en juillet 2023 qui s'est conclue en novembre 2023 par la remise de 4 offres dont les projets proposés vont de 30 à 34 logements. L'opérateur retenu est la société Kaufman&Broad et la cession est prévu au plus tard au 10 novembre 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 la vente à l'opérateur retenu.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-142

Avenant n° 1 de prorogation a la convention de veille pour la production de logements aides à Saint-Georges-de-Didonne n° 17-23-009 entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 a la convention de veille pour la production de logements aides à Saint-Georges-de-Didonne n°17-23-009 entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € 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 SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)
- 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 DELMESTRE

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 a la convention de veille pour la production de logements aides à Saint-Georges-de-Didonne n° 17-23-009 entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux. Une procédure de DUP a par ailleurs été enclenchée en 2020 en vue de la maîtrise d'emprises stratégiques ciblées conjointement par la commune et l'EPFNA et de la production, à terme, d'une centaine de logements aidés supplémentaires.

Projet : Le présent avenant n° 1, a pour objet de proroger la durée de la convention de veille signée le 30 janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026 dans l'objectif de poursuivre le travail de veille et d'acquisitions foncières à l'opportunité.

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

Montant de la convention : 1 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)

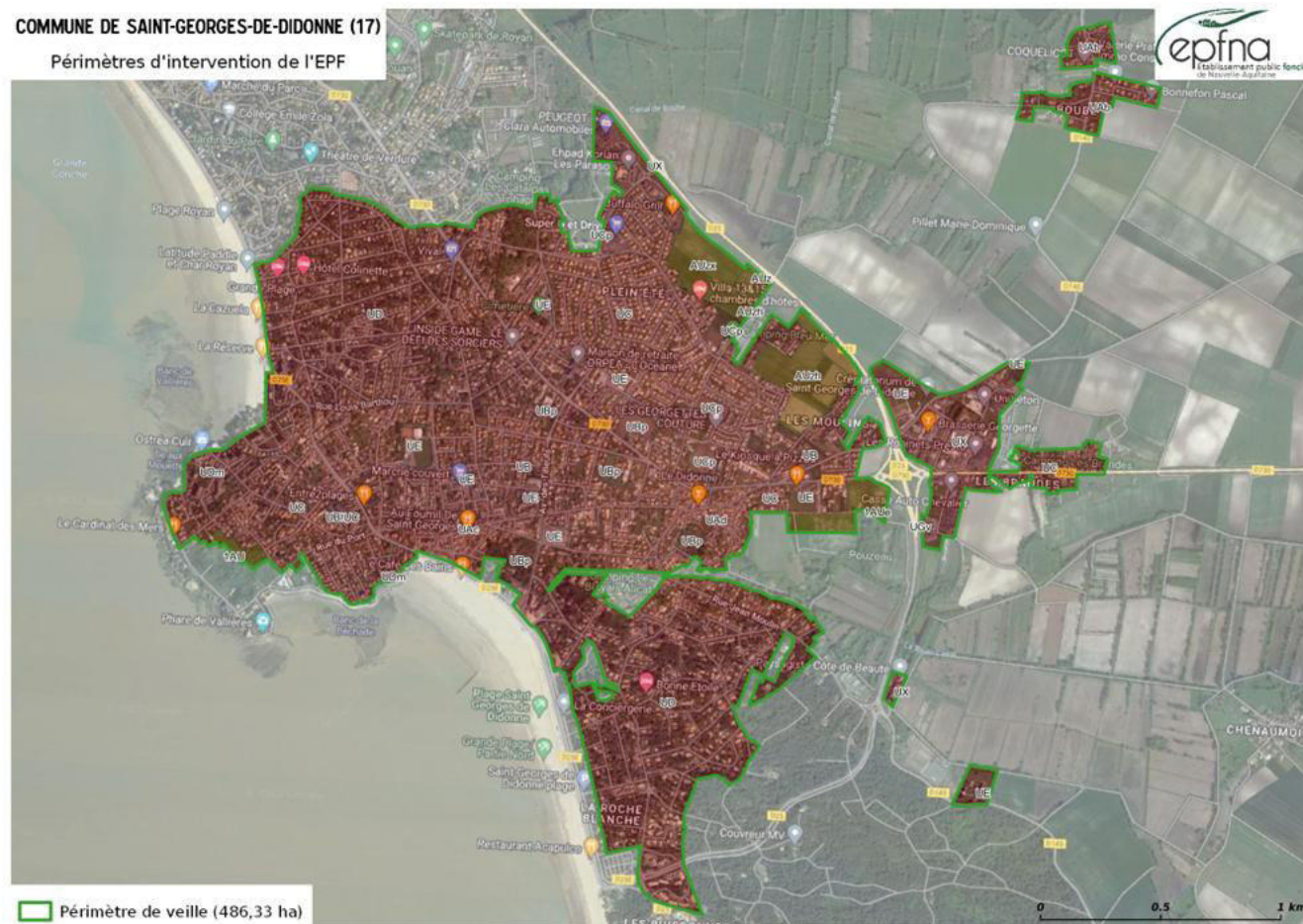
Avenant n°1 de prorogation _ SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE - VEILLE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de prorogation
- Convention signée le 30/01/2023
- pas d'acquisition en stock
- Échéance convention : **31/12/2025 prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026 pour poursuivre le travail de veille et d'acquisitions foncières à l'opportunité, dans l'attente des élections et de travailler un nouveau projet de convention en suivant**
- Montant engagement financier convention : 1 000 000 € inchangé
- Périmètre : périmètre de veille stratégique (l'intégralité des zones U et AU du territoire communal) _ inchangé
- Signataires : Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Commune concernée par l'Article 55 de la loi SRU



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

AVENANT N° 1 DE PROROGATION

A LA CONVENTION DE VEILLE

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES A SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

N° 17-23-009

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° 2022-DGSDEL-117 du 15 décembre 2022,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-148 du 24 novembre 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux. Une procédure de DUP a par ailleurs été enclenchée en 2020 en vue de la maîtrise d'emprises stratégiques ciblées conjointement par la commune et l'EPFNA et de la production, à terme, d'une centaine de logements aidés supplémentaires.

Le présent avenant de prorogation à la convention de veille signée le 30 janvier 2023 et arrivant à échéance le 31 décembre 2025 permettra de poursuivre la veille foncière, l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

L'objectif à terme est d'élaborer une nouvelle convention de veille adaptée à la stratégie foncière de la commune d'une part mais aussi à ses futurs objectifs au regard du nouveau triennal SRU 2026-2028.

PROJET

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 5 « Durée de la convention » de la convention initiale.

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2026**.

Si un bien objet de 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 du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant 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 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 des 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 Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POTIERS, le en 3 exemplaires originaux

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
représentée par son maire

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**
représenté par son Directeur général,

François RICHAUD

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la contrôlease générale éconoique et financier n° XXX en date du XXX.

Annexes :

- Annexe 1 : Convention de veille n°17-23-010

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-143

Avenant n°1 de prorogation à la convention de veille pour la production de logements aidés a Royan n° 17-23-017 entre la ville de Royan 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 de veille pour la production de logements aidés a Royan n° 17-23-017 entre la ville de Royan 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 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE ROYAN (17306)
- 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,

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

| 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°1 de prorogation à la convention de veille pour la production de logements aidés a Royan n°17-23-017 entre la ville de Royan et l'EPFNA

Contexte : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la réalisation de près de 500 logements locatifs sociaux.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

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

Montant de la convention : 2 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE ROYAN (17306)

Avenant n°1 de prorogation _ VEILLE _ PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES à ROYAN



- **Object de l'avenant : Avenant n°1 de prorogation**
- Convention signée le 01/02/2023
- Pas d'acquisition en stock

- **Échéance convention : 31/12/2025 prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026 pour poursuivre le travail de veille et d'acquisitions foncières à l'opportunité, dans l'attente des élections et de travailler un nouveau projet de convention en suivant**

- Montant engagement financier convention : 2 000 000 € inchangé

- Périmètre : (inchangé) périmètre de veille stratégique

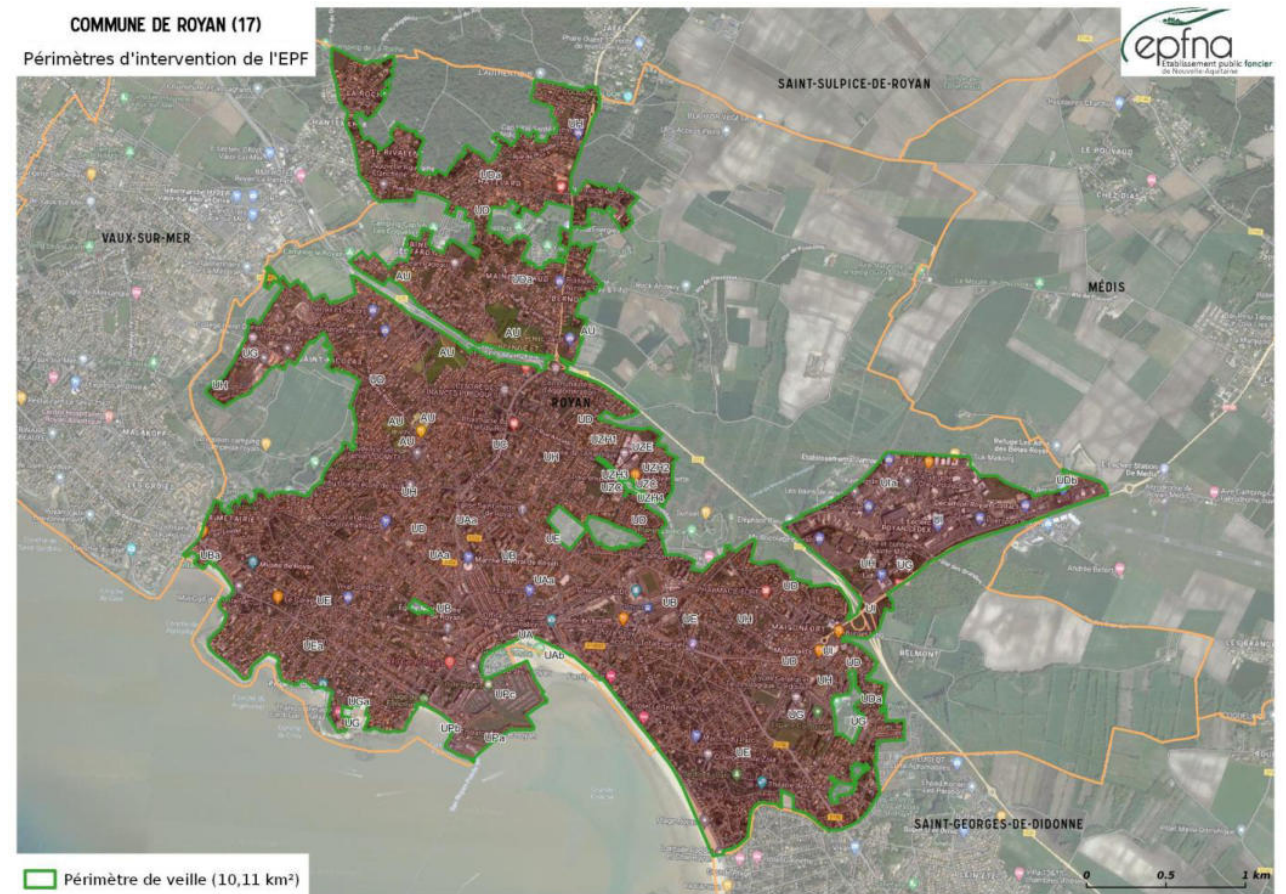
- Signataires : Commune de Royan/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



La commune a été carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2023

Enjeux et Programme

Accompagnement de la collectivité pour la production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU





**AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION DE VEILLE
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES À ROYAN
N° 17-23-017
ENTRE
LA VILLE DE ROYAN (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à Royan (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2023.

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 à 27 juin 2024 n° B-2024-110 en date du 1^{er} juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration permet, à terme, la réalisation de près de 500 logements locatifs sociaux.

La convention de veille n° 17-23-017 (**Annexe 1**) a permis de renouveler et de faire évoluer le partenariat. Elle a permis de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2015 ainsi que l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, afin de prendre le temps de construire une nouvelle convention adaptée à la situation de la commune face au nouveau triennal SRU 2026-2028.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-144

Convention de réalisation n°17-25-093 pour la production de logement sur le secteur Maine Bertrand Nord entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer 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°17-25-093 pour la production de logement sur le secteur Maine Bertrand Nord entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer 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°17-15-039 au titre de l'opération susvisée (1715039013) pour un montant total 834 410,34 € HT au 03 novembre 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 900 000 € 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 VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)
- 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

PRET

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

Laurence ROUEDE

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

Convention réalisation n°17-25-093 pour la production de logement sur le secteur Maine Bertrand Nord entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer et l'EPFNA

Contexte : La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée carencée par arrêté préfectoral n°16-1302 en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté en date, n°17-2023-11-17-00007, signé le 17 novembre 2023

Projet : La présente convention aura principalement pour objet la production de logement comprenant une majorité de logement sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU. La consultation d'opérateur est en cours

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039013 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 834 410,34 € HT au 03 novembre 2025

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 900 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)

Convention de réalisation à Saint-Palais-sur-Mer / Maine Bertrand Nord



Situation: La commune de Saint-Palais-Sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique. **Commune carencé, soumise à l'article 55 de la loi SRU.**



Marché:

Ventes :

Prix median m² :

Appt.

287

4 615€

Maisons

697

4 195€



Identification des biens :

Terrains à bâtir sur 12 379 m².

Convention de réalisation à Saint-Palais-sur-Mer / Maine Bertrand Nord



- Nom des signataires : Commune de Saint-Palais-sur-Mer
- Objet : Production de logement sur le secteur « Maine Bertrand Nord»
- Plafond convention : 900 000€ HT
- Garant du rachat : La commune de Saint-Palais-sur-Mer
- Date échéance convention : 31/12/2027
- La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-15-039 au titre de l'opération susvisée (1715039013) pour un montant total 834 410,34 € HT au 03 novembre 2025 ;



À l'heure actuelle, aucune promesse de vente n'a été signée, car l'EPFNA est encore dans la **phase de mise en concurrence** et n'a, pour l'instant, pas choisi le nouvel acquéreur parmi les différents candidats.





CONVENTION REALISATION N°17-25-093

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE SECTEUR « MAINE BERTRAND NORD »,

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROYAN ATLANTIQUE,

LA COMMUNE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue de Courlay à SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420), représentée par **Monsieur Claude BAUDIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°XXXX en date du XX/XX/XXXX.

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

D'une part,

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

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

D'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Palais-sur-Mer

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique et se compose au dernier recensement de 3907 habitants.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs axes routiers importants. La D733 est la principale voie d'accès vers Rochefort et la Rochelle. La RN 150 est l'axe principal reliant la commune à la ville de Saintes, où se trouve un accès à l'autoroute A10, qui dessert Bordeaux et Paris.

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée en état de carence par arrêté préfectoral n°16-1302 en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté en date, n°17-2023-11-17-00007, signé le 17 novembre 2023.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 907	83 661	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,08 %	0,53 %	0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,58%	3,40 %	7,87 %
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007
Taux de vacance du parc de logements	4,00 %	5,35 %	7,64%
Nombre de personnes par ménages	1,89	1,95	2,09
Nombre d'emplois au lieu de travail	864	26 055	233 897
Nombre d'entreprises	39	969	7 558
Nombre de commerces, hébergements, restauration	159	2 703	15 914
Taux de chômage annuel moyen	13,84%	15,67%	13 ,98%

La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

La communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1995 ainsi que les extensions successives, par arrêté du 12 novembre 2001, regroupant aujourd'hui 33 communes, et 83661 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) Carte communale ou RNU	Approuvée le 15 juin 2023
PLH	Approuvé en le 29 avril 2025
SCOT	Approuvé le 18 décembre 2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Saint-Palais-sur-Mer 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 « **Maine Bertrand Nord** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AN 13	913 m ²	Terrain à bâtir	MAINE BERTRAND NORD	AU
AN 14	7840 m ²	Terrain à bâtir	MAINE BERTRAND NORD	AU
AN 71	3437 m ²	Terrain à bâtir	MAINE BERTRAND NORD	AU
AN 469	189 m ²	Terrain à bâtir	RUE DES PERVENCHES	Uc

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.



2.2.1. Le Programme

La présente convention aura principalement pour objet la production de logements comprenant une majorité de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU.

L'EPFNA a identifié consécutivement à une consultation ouverte et conjointement avec la commune, un opérateur immobilier autorisé à entrer en négociation exclusive dans le but de signer une Promesse de Vente au premier trimestre 2026.

Le programme envisagé comporte 47 logements, dont 31 LLS, répartis en 9 bâtiments.

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 opérateur.

Le budget prévisionnel de la convention est le suivant :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
07-Produits de Cession	864 000,00	0,00	0,00	0,00
08-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
10-Solde à la Charge de la Collectivité	929,26	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	864 929,26	0,00	0,00	0,00
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
01-Etudes Générales et Stratégiques	10 000,00	7 317,74	7 217,74	0,00
02-Maîtrise Foncière	854 729,26	827 051,60	742 259,94	1 535,00
04-Frais de Gestion	200,00	41,00	41,00	0,00
TOTAL CHARGES	864 929,26	834 410,34	749 518,68	1 535,00

2.2.3 Le phasage prévisionnel du projet

Promesse de vente	Février 2026
Dépôt du permis	Juillet 2026
Obtention du Permis	Décembre 2026
Acte de vente	Juin 2027
Démarrage travaux	Juillet 2027
Mise en service	Novembre 2028

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Par délibération en date du 8 août 2012, le droit de préemption urbain est institué sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2024, le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPFNA.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA a engagé une procédure de DUP sur l'ensemble du périmètre d'intervention.

L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 13 septembre 2021 et la fixation judiciaire du prix est actuellement en cours.

Seule la parcelle AN 13 reste à acquérir.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

L'EPFNA pourra, sur demande de la commune, réaliser ou faire réaliser les points ci-dessous :

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

La Commune/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 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'un 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.

Toutefois, il est ici précisé que l'ensemble des parcelles ont été mise à la disposition de la commune afin qu'elle en assure l'entretien, par convention en date du 15 février 2024.

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 cas échéant, un budget prévisionnel pour la démolition/dépollution sera présenté à la collectivité pour accord avant toute réalisation.

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 opérationnelle n° 17-15-039

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-15-039, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles précédemment citées pour le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (1715039-013) est de **834 410,34 € HT au 03/11/2025**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 834 410,34 € HT au 3 novembre 2025.

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

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

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 900 000€ HT (NEUF CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

Chaque année, 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 31/12/2027.

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. s

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Palais-
sur-Mer
représentée par son maire,

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

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

Claude BAUDIN

Vincent BARRAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025-145

Convention de veille n°17-25-090 stratégique SRU entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer 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°17-25-090 stratégique SRU entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 7 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)
- 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°17-25-090 stratégique SRU entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique,
la commune de Saint-Palais-Sur-Mer et l'EPFNA

Contexte : La commune de Saint-Palais-Sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique et se compose au dernier recensement de 3907 habitants.

Projet : Le secteur de veille correspond à l'ensemble des zone U et AU de la commune

Date de fin de la convention : 31/12/2030

Montant de la convention : 7 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)

Convention de veille n°17-25-090 stratégique SRU entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Saint-Palais-sur-Mer
- Projet : Convention de veille stratégique / projets de logements SRU
- Plafond de la convention : 7 500 000€ HT
- Garant du rachat : La commune de Saint-Palais-sur-Mer
- date échéance convention : 31/12/2030

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée carencée par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté signé le 17 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme.



Enjeux et Programme

- Taux de LLS en 2022 : 0,58%.
- Production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU



CONVENTION DE VEILLE N°17-25-090 stratégique SRU

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROYAN ATLANTIQUE,
LA COMMUNE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue de Courlay à SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420), représentée par **Monsieur Claude BAUDIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°XXXX en date du XX/XX/XXXX.

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

D'une part,

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

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

D'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Palais-sur-Mer

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique et se compose au dernier recensement de 3907 habitants.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs axes routiers importants. La D733 est la principale voie d'accès vers Rochefort et la Rochelle. La RN 150 est l'axe principal reliant la commune à la ville de Saintes, où se trouve un accès à l'autoroute A10, qui dessert Bordeaux et Paris.

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée en état de carence par arrêté préfectoral n°16-1302 en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté en date, n°17-2023-11-17-00007, signé le 17 novembre 2023.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 907	83 661	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,08 %	0,53 %	0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,58%	3,40 %	7,87 %
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007
Taux de vacance du parc de logements	4,00 %	5,35 %	7,64%
Nombre de personnes par ménages	1,89	1,95	2,09
Nombre d'emplois au lieu de travail	864	26 055	233 897
Nombre d'entreprises	39	969	7 558
Nombre de commerces, hébergements, restauration	159	2 703	15 914
Taux de chômage annuel moyen	13,84%	15,67%	13 ,98%

La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

La communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1995 ainsi que les extensions successives, par arrêté du 12 novembre 2001, regroupant aujourd'hui 33 communes, et 83661 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) Carte communale ou RNU	Approuvée le 15 juin 2023
PLH	Approuvé en le 29 avril 2025
SCOT	Approuvé le 18 décembre 2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint Palais-Sur-Mer 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
	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 « Habitats ».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. La convention d'études préalable

Les périmètres identifiés dans la présente convention peuvent faire l'objet de missions d'études, visant à fournir les éléments d'analyse nécessaires à l'élaboration d'une stratégie foncière globale. Ces éléments comprennent notamment :

- L'étude de gisement foncier,
- L'élaboration d'un diagnostic foncier,

2.2. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille correspond à l'ensemble des zones U et AU de la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

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.



2.3. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- Pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune
- Pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la commune et ou de l'Etat, le ou les biens identifiés préalablement ou sur opportunité après analyse de la faisabilité.

Par délibération en date du 8 août 2012, le droit de préemption urbain est institué sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2024, le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPFNA.

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

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

L'EPFNA pourra, sur demande de la commune, réaliser ou faire réaliser les points ci-dessous :

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **7 500 000€ HT (SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

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

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la

représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Palais-
sur-Mer
représentée par son maire,

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

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

Claude BAUDIN

Vincent BARRAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 146

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n° 17-23-047 pour le développement de l'offre de logements sur le secteur des Moulinades entre la commune d'Arvert 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 opérationnelle n° 17-23-047 pour le développement de l'offre de logements sur le secteur des Moulinades entre la commune d'Arvert et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € 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 D'ARVERT (17021)
- 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 opérationnelle n°17-23-047 pour le développement de l'offre de logements sur le secteur des Moulinades entre la commune d'Arvert et l'EPFNA

Contexte : Dans le prolongement de la convention de veille n°17-22-055 signée le 23 mai 2022, il a été mis en place la convention de réalisation n° 17-23-047 pour la mise en place d'un périmètre de réalisation sur le secteur des Moulinades, dans la perspective de l'acquisition par l'EPF d'une propriété de 4600 m² située en cœur de bourg, et de la réalisation d'une consultation d'opérateurs.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

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

Montant de la convention : 1 200 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE D'ARVERT (17021)

Avenant n°1 de prorogation _ ARVERT _ SECTEUR DES MOULINADES



- **Object de l'avenant : Avenant n°1 de prolongation**
- Convention signée le 17/08/2023
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 24/03/2023
- Échéance convention : 31/12/2025 **prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026, pour caler la durée de la convention sur la durée de la PSV**

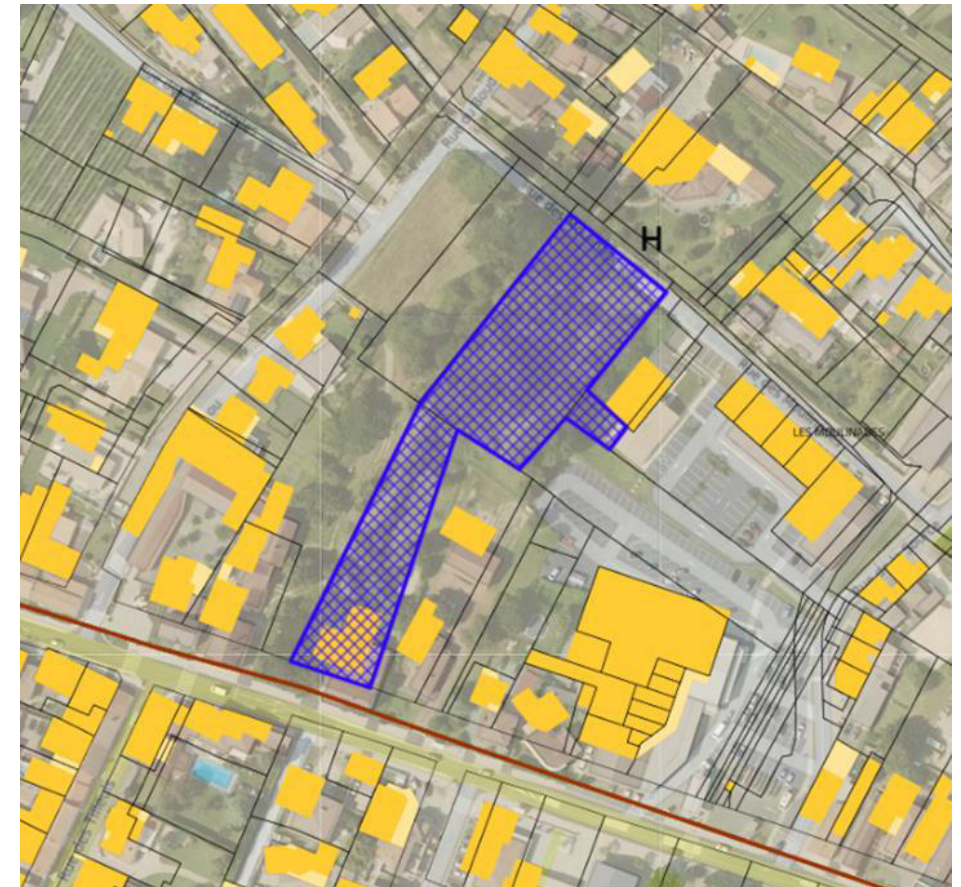
- Montant engagement financier convention : 1 200 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé

- Signataires : Commune de ARVERT/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



acquisition en mars 2020 suite à préemption
Projet de 50 logements avec Kaufmann&Broad (40 LLS + 10 BRS).
PSV signée en février 2025
PC déposé le 20 décembre 2024

Cession envisagée 1^{er} SEM 2026





**AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE
N° 17-23-047
POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
SUR LE SECTEUR DES MOULINADES
ENTRE
LA COMMUNE D'ARVERT (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **commune d'ARVERT**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jacques Lacombe – BP 31 à Arvert (17530), représentée par **Madame Marie-Christine PERAUDEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° DE-044-2023 du 27 juin 2023,

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 du 28/11/2025 n° B-2025-...,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le prolongement de la convention de veille n°17-22-055 signée le 23 mai 2022, il a été mis en place la convention de réalisation n° 17-23-047 définissant un périmètre de réalisation sur le secteur des Moulinades, dans la perspective de l'acquisition par l'EPF d'une propriété de 4600 m² située en cœur de bourg, et de la réalisation d'une consultation d'opérateurs.

L'ensemble du foncier a été acquis le 24/03/2023 par préemption.

L'EPFNA a organisé une consultation d'opérateur ayant désigné l'opérateur Kaufman&Broad futur cessionnaire pour un programme immobilier de 50 logements dont 40 logements sociaux.

Une promesse de vente a été signée le 21/02/2025 et dont l'échéancier prévisionnel est le suivant :

- Obtention par le bailleur des agréments et financements au plus tard le 31 décembre 2025.
- Promesse consentie jusqu'au 30 septembre 2026.

Cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, 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- 147

Avenant n° 5 de prorogation à la convention projet n° CP 17-12-008 de maîtrise foncière du "fief de volette" entre la Commune d'Arvert, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-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° 5 de prorogation à la convention projet n° CP 17-12-008 de maîtrise foncière du "fief de volette" entre la Commune d'Arvert, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'ARVERT (17021)
- 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° 5 de prorogation à la convention projet n° CP 17-12-008 de maîtrise foncière du "fief de volette" entre la Commune d'Arvert, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA

Contexte : Le 21 septembre 2012, la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA ont signé une convention-projet d'une durée de 3 ans (Annexe n° 1) confiant à ce dernier une mission de portage foncier des terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) dite du Fief de Volette. Le dossier de création de la cette ZAC avait été approuvé en août 2007 et le dossier de réalisation adopté en juillet 2011.

Projet : Création de ZAC. Cet avenant n°5 a ainsi pour objet l'ajout d'une obligation de rachat pour la commune dans un délais de 6 mois suivant l'acquisition par l'EPFNA du foncier si le propriétaire décide d'exercer son droit de délaissement, mais aussi de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2027, date de caducité de la DUP, le temps pour l'EPFNA de finaliser la procédure d'expropriation des fonciers restants à maîtriser dans la ZAC.

Date de fin de la convention : prolongation jusqu'au 31/12/2027

Montant de la convention : 1 500 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE D'ARVERT (17021)

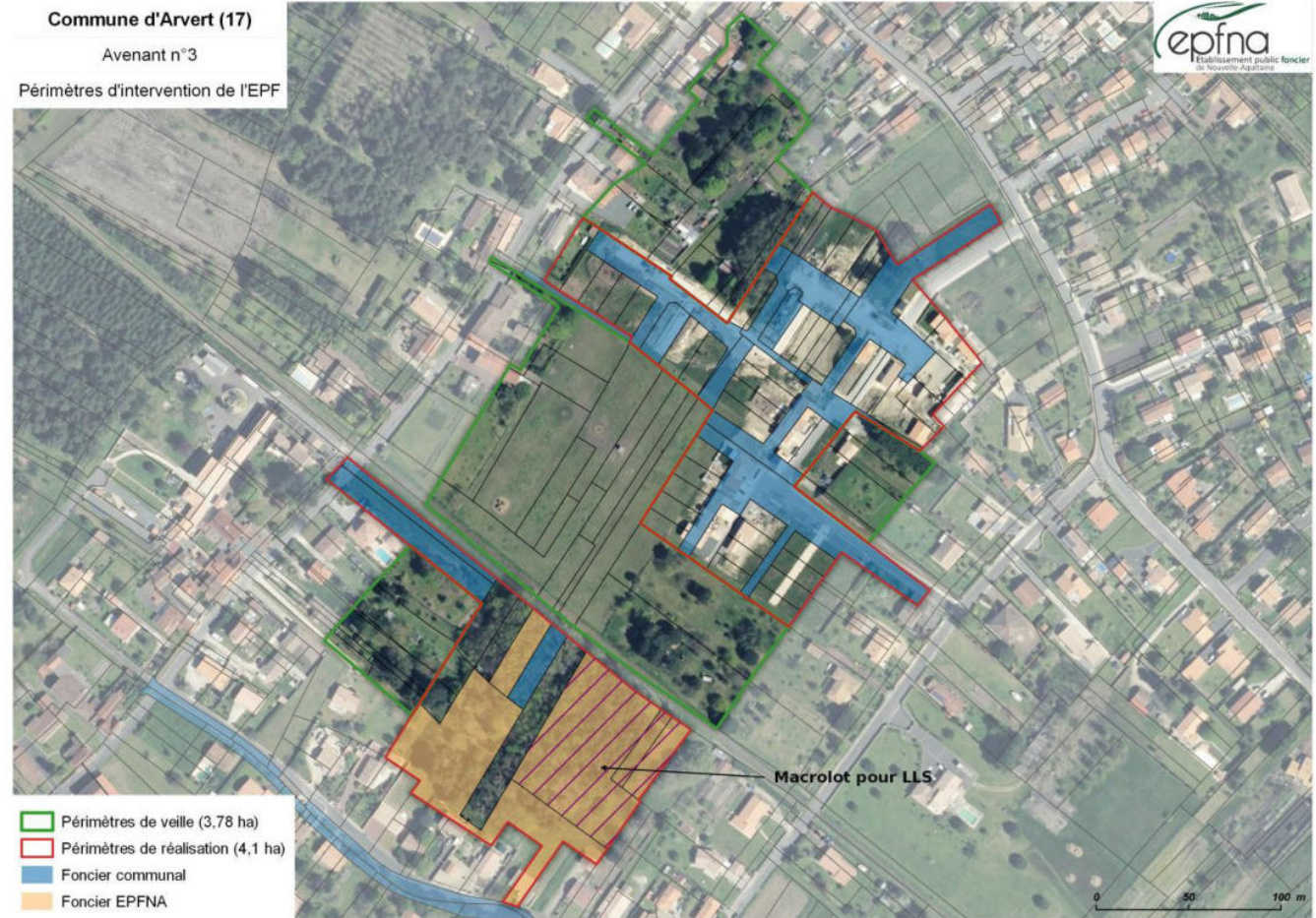
Avenant n°5 de prorogation _ ARVERT_ZAC FIEF DE VOLETTE



- **Object de l'avenant : Avenant n°5 de prorogation**
- Convention signée le 21/09/2012
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 30/07/2013 = CA
- Échéance convention : 31/12/2025 **Prolongation de : 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2027 pour caler la date de la convention sur la procédure de DUP en cours**
- **obligation de rachat des fonciers par la collectivité dans les 6 mois suivant l'acquisition par l'EPFNA du foncier (après exercice du droit de délaissement)**
- Montant engagement financier convention : 1 500 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune de ARVERT/ CA ROYAN ATLANTIQUE
- Garantie financière : Commune



En cours : procédure d'expropriation des fonciers restants à maîtriser dans la ZAC



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



**AVENANT N° 5 DE PROROGATION
À LA CONVENTION PROJET N° CP 17-12-008 DE MAITRISE FONCIERE DU « FIEF DE VOLETTE »**

ENTRE

LA COMMUNE D'ARVERT (17)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Arvert, dont le siège est situé Place Jacques Lacombe – 17530 Arvert, représentée par son Maire, **Madame Marie-Christine PERAUDEAU**, dûment habilité par une délibération n° DE-121-2024 du Conseil municipal en date du 5 décembre 2024,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Président, **Monsieur Vincent BARRAUD**, dûment habilité par la délibération du Conseil communautaire n° CC-241218-E1 en date du 18 décembre 2024,
Ci-après dénommée « **la CARA** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 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 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2024-069 du 29 novembre 2024,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Le 21 septembre 2012, la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA ont signé une convention-projet d'une durée de 3 ans (**Annexe n° 1**) confiant à ce dernier une mission de portage foncier des terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) dite du « Fief de Volette ». Le dossier de création de la cette ZAC avait été approuvé en août 2007 et le dossier de réalisation adopté en juillet 2011.

Le Fief de Volette correspond à une « dent creuse » d'environ 8 hectares située à proximité du centre-bourg d'Arvert et quelques acquisitions foncières avaient déjà été réalisées par la Commune d'Arvert.

Le projet de la Commune consiste à créer des lots à bâtir ainsi qu'un macro-lot pour la construction de logements locatifs sociaux. La Commune a depuis fait le choix de réaliser les aménagements en régie.

Les objectifs de la commune d'Arvert sont multiples :

- réaliser une opération comportant une variété de catégories de logements qui permette de répondre aux différents besoins des ménages,
- assurer une cohérence de l'urbanisation entre les secteurs nord et sud de la zone, situés de part et d'autre de la voie ferrée puisqu'ils appartiennent à une même entité urbaine,
- aménager un cœur d'ilot garantissant des conditions d'implantation, le nombre de logements et la composition architecturale du secteur avec la morphologie urbaine locale,
- réaliser un aménagement de qualité respectueux des ambiances paysagères présentes sur le site,
- création de liaisons piétonnes avec les quartiers limitrophes.

Au total, 128 logements seront réalisés sur les parties Nord et Sud de la ZAC, dont 28 logements locatifs sociaux.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition amiable d'une trentaine de parcelles. Les emprises foncières situées au Nord de la ZAC ont depuis été revendues à la Commune en mars 2016 et mai 2018. L'intervention de l'EPFNA sur cette partie Nord est aujourd'hui achevée mais reste active sur la partie Sud pour laquelle il convient de compléter la maîtrise foncière.

Les négociations avec les propriétaires n'ayant pas abouti, la Commune a indiqué son souhait, par délibération en date du 26 février 2018, que l'EPFNA engage une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour l'ensemble du projet de ZAC. L'arrêté de DUP a été pris le 30 décembre 2022. Deux recours ont été introduits contre l'arrêté de DUP, lesquels ont été jugés en faveur de l'EPFNA. L'arrêté de DUP est valable jusqu'au 30 décembre 2027.

La durée de la convention avait, par avenant n° 1 en date du 20 octobre 2015 (**Annexe n° 2**), été prolongée jusqu'au 31 décembre 2018. Elle avait été à nouveau prolongée jusqu'au 31 décembre 2020 par avenant n° 2 en date du 11 septembre 2018 (**Annexe n° 3**) ensuite elle a été de nouveau prolongée jusqu'au 31 décembre 2024 (**Annexe n° 4**) puis elle a été prolongée une nouvelle fois jusqu'au 31 décembre 2025 (**Annexe n° 5**). Il convient donc de prolonger de nouveau cette durée afin permettre à l'EPFNA de poursuivre son intervention.

Cet avenant n° 5 a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2027, date de caducité de la DUP, mais aussi l'ajout d'une obligation de rachat pour la commune dans un délai de 6 mois suivant l'acquisition par l'EPFNA du foncier si le propriétaire décide d'exercer son droit de délaissement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBLIGATION DE RACHAT PAR LA COMMUNE

En cas d'exercice du droit de délaissement par l'un des propriétaires touchés par l'arrêté de DUP, la commune s'engage à racheter les fonciers dans un délai de six mois suivant l'acquisition par l'EPFNA.

Il est ici rappelé, qu'à ce jour, l'EPFNA ne porte plus de foncier pour le compte de la commune dans le cadre de cette convention.

ARTICLE 2 - PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 15 « La durée de la convention projet » est modifié comme suit :

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Arvert
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération Royan Atlantique
Représentée par son Président,

Marie-Christine PERAUDEAU

Vincent BARRAUD

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Sylvain BRILLET

Annexe n° 1 : Convention projet n° CP 17-12-008 signée le 21 septembre 2012

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 17-12-008 signé le 20 octobre 2015

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 17-12-008 signé le 11 septembre 2018

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 17-12-008 signé le 24 décembre 2020

Annexe n° 5 : Avenant n° 4 à la convention projet n° CP 17-12-008 signé le 20 décembre 2024

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 148

Avenant n°1 de prorogation à la convention de veille pour la production de logements aidés à Saujon n° 17-23-015 entre la commune de Saujon 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 de veille pour la production de logements aidés à Saujon n°17-23-015 entre la commune de Saujon et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € 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 SAUJON (17421)
- 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 de veille pour la production de logements aidés à Saujon n°17-23-015 entre la commune de Saujon et l'EPFNA

Contexte : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saujon depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de près de 70 logements locatifs sociaux et s'inscrit également dans le cadre de la convention SRU n° 17-21-049 signée le 21 avril 2021 entre l'Etat, la Commune de Saujon, et l'EPFNA.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

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

Montant de la convention : 3 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE SAUJON (17421)

Avenant n°1 de prorogation _ SAUJON - VEILLE - PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES



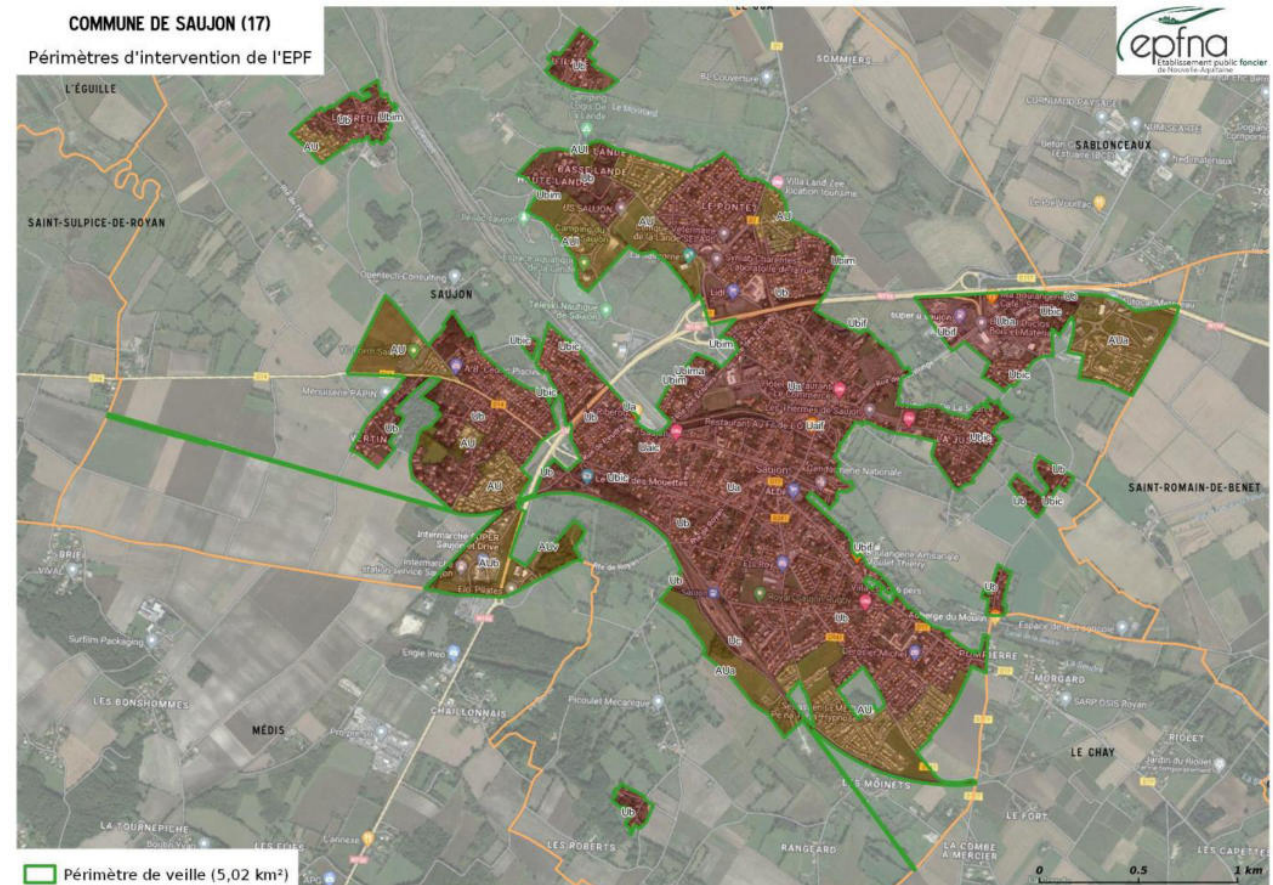
- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de prorogation
- Convention signée le 03/02/2023
- Pas d'acquisition en stock
- Échéance convention : 31/12/2025 **prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026 pour poursuivre le travail de veille et d'acquisitions foncières à l'opportunité, dans l'attente des élections et de travailler un nouveau projet de convention en suivant**
- Montant engagement financier convention : 3 000 000 € inchangé
- Périmètre : (inchangé) périmètre de veille stratégique
- Signataires : Commune de SAUJON / EPFNA
- Garantie financière : Commune



La commune a été carencée par l'Etat par arrêté préfectoral

Enjeux et Programme

Accompagnement de la collectivité pour la production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU





**AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION DE VEILLE
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES À SAUJON
N° 17-23-015
ENTRE
LA COMMUNE DE SAUJON (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **commune de SAUJON**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue Gaston Balande à SAUJON (17600), représentée par **Monsieur Pascal FERCHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 2 février 2023.

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^{er} juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saujon depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de près de 70 logements locatifs sociaux et s'inscrit également dans le cadre de la convention SRU n° 17-21-049 signée le 21 avril 2021 entre l'Etat, la Commune de Saujon, et l'EPFNA.

La convention de veille n° 17-23-015 (**Annexe 1**) a permis de renouveler et de faire évoluer le partenariat. Elle a permis de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2015 ainsi que l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune dans le cadre, notamment, du dispositif Petites Villes de Demain.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, afin de prendre le temps de construire une nouvelle convention adaptée à la situation de la commune face au nouveau triennal SRU 2026-2028.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° B-2025- 149

Avenant n°1 de prorogation à la convention de veille pour la production de logements aidés à Vaux-Sur-Mer n° 17-23-007 entre la commune de Vaux-Sur-Mer 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 de veille pour la production de logements aidés à Vaux-Sur-Mer n° 17-23-007 entre la commune de Vaux-Sur-Mer 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 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE VAUX-SUR-MER (17461)
- 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 de veille pour la production de logements aidés à Vaux-Sur-Mer n° 17-23-007 entre la commune de Vaux-Sur-Mer et l'EPFNA

Contexte : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MER depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de plus de 40 logements locatifs sociaux en cours de livraison.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

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

Montant de la convention : 2 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE VAUX-SUR-MER (17461)

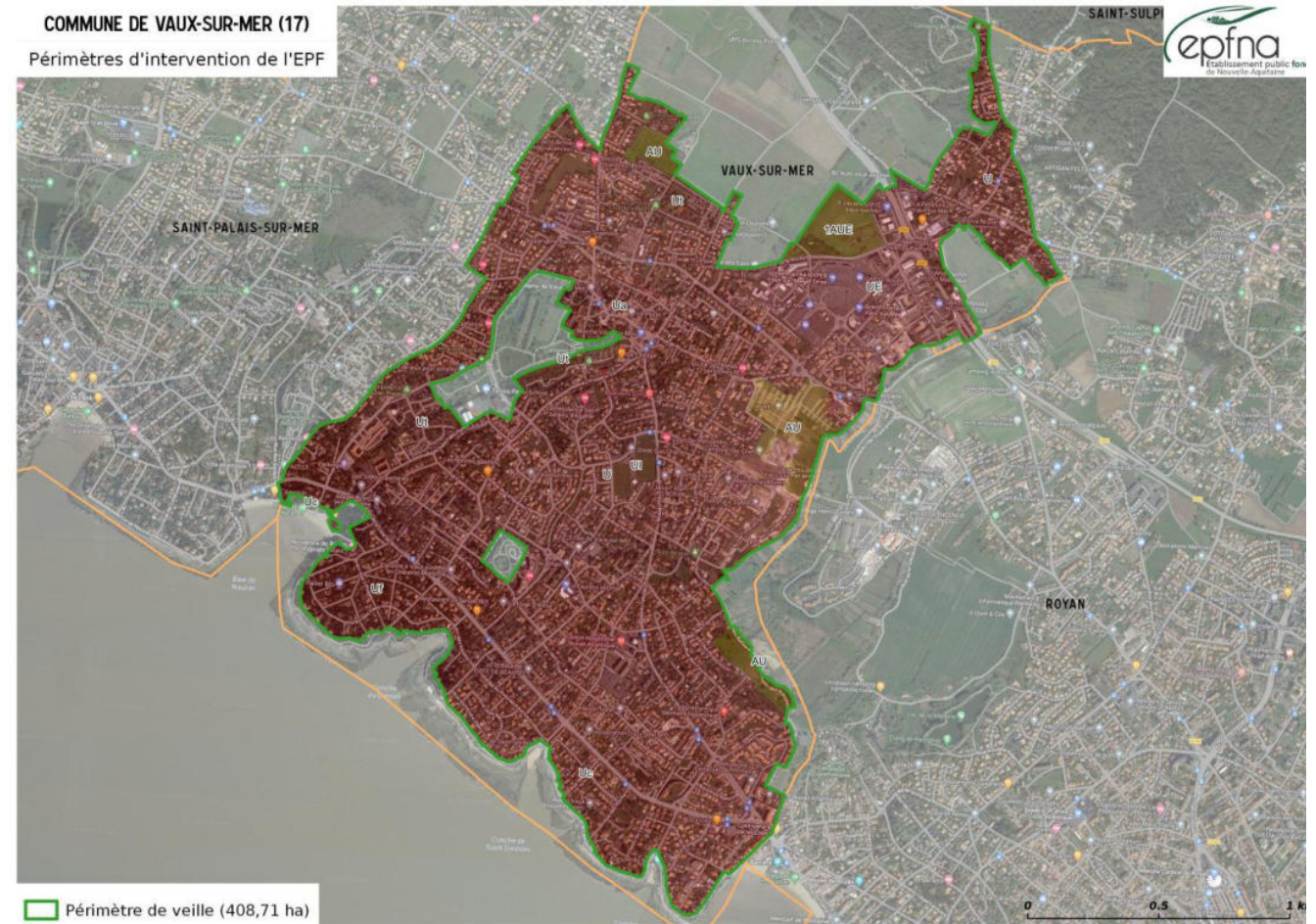
Avenant n°1 de prorogation _ VAUX-SUR-MER - VEILLE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 de prorogation
- Convention signée le 18/01/2023
- pas d'acquisition en stock
- Échéance convention : **31/12/2025** prolongation de : **1 an, soit jusqu'au 31/12/2026** pour poursuivre le travail de veille et d'acquisitions foncières à l'opportunité, dans l'attente des élections et de travailler un nouveau projet de convention en suivant
- Montant engagement financier convention : 2 000 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé _ périmètre de veille stratégique
- Signataires : Commune de VAUX-SUR-MER/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



_ commune concernée par l'art 55 de la loi SRU





**AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION DE VEILLE
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES À VAUX-SUR-MER
N° 17-23-007**

ENTRE

LA COMMUNE DE VAUX-SUR-MER (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune de VAUX-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Maurice Garnier à VAUX-SUR-MER (17640), représentée par **Monsieur Patrice LIBELLI**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022.

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;

d'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 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^{er} juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MER depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de plus de 40 logements locatifs sociaux en cours de livraison.

La convention de veille n° 17-23-007 (**Annexe 1**) a permis de renouveler et de faire évoluer le partenariat. Elle a permis de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2015 et notamment d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune en identifiant plusieurs secteurs d'intervention prioritaires.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

L'objectif à terme est d'élaborer une nouvelle convention de veille adaptée aux ambitions et objectifs de la commune au regard du nouveau triennal SRU 2026-2028.

