PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS N°R75-2026-263

PUBLIÉ LE 17 AOÛT 2026

Sommaire

ARS /

R75-2026-08-14-00003 - 40 - Décision n°2026-123 - Changement de locaux - Radiologie diagnostique - SELARL CIL (3 pages) Page 3

R75-2026-08-11-00002 - 79 - 2026-08 - Renouvellement Chirurgie esthétique - NA (2 pages) Page 7

R75-2026-08-11-00004 - Avis renouvellement Caisson hyperbare - Août 2026 (2 pages) Page 10

R75-2026-08-11-00005 - Avis renouvellement Chirurgie cardiaque - Août 2026 (2 pages) Page 13

R75-2026-08-11-00006 - Avis renouvellement Neurochirurgie - Août 2026 (2 pages) Page 16

R75-2026-08-11-00007 - Avis renouvellement neurologie interventionnelle - Août 2026 (2 pages) Page 19

R75-2026-08-11-00003 - Avis renouvellement USLD - Août 2026 (2 pages) Page 22

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056 (337 pages) Page 25

ARS

R75-2026-08-14-00003

40 - Décision n°2026-123 - Changement de locaux - Radiologie diagnostique - SELARL CIL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

Décision ARS Nouvelle-Aquitaine n°2026-123
Modifiant la décision n°2025-478 du 9 juillet 2025
Portant autorisation d'exploiter des équipements d'imagerie en coupe utilisés à des fins de radiologie diagnostique
Délivrée à la SELARL CIL (400013744)
Sur le site du CENTRE D'IMAGERIE PIMP CIL (400015996)

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE Nouvelle-Aquitaine

VU le Code de la santé publique et notamment ses articles L.6122-1 et suivants, et R.6122-1 et suivants relatifs aux autorisations, R.6123-1 et suivants relatifs aux conditions d'implantation de certaines activités de soins et des équipements matériels lourds et D.6124-1 et suivants relatifs aux conditions techniques de fonctionnement ;

VU l'ordonnance n° 2021-583 du 12 mai 2021 portant modification du régime des autorisations d'activités de soins et des équipements matériels lourds ;

VU le décret du 07 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît Elleboode en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté en date du 25 octobre 2023, portant délimitation des zones du schéma régional de santé de Nouvelle-Aquitaine donnant lieu à la répartition des activités de soins et des équipements matériels lourds ;

VU l'arrêté en date du 17 juillet 2018 portant approbation du Projet Régional de Santé de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et l'arrêté du 30 octobre 2023 relatif à la révision du Projet Régional de Santé Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté du Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine en date du 22 mai 2025, portant révision du schéma régional de santé du projet régional de santé de Nouvelle-Aquitaine 2018-2028 ;

VU la décision du 30 avril 2026 portant délégation de signature du Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, publiée au recueil des actes administratifs de la région le 4 mai 2026 (n° R75-2026-04-30-00002) ;

VU la décision du Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine en date du 9 juillet 2025, portant autorisation d'exploiter des équipements d'imagerie en coupe utilisés à des fins de radiologie diagnostique, délivrée à la SELARL CIL (400013744) ;

VU la demande présentée par la SELARL CIL, visant à obtenir la modification de l'autorisation précitée, portant sur le transfert de l'activité de soins de radiologie diagnostique, du site situé au 1 chemin de Mattecu, 40320 Saint-Vincent-de-Tyrosse, vers le site situé au 2 chemin Mattecu, 40320 Saint-Vincent-de-Tyrosse ;

VU les éléments transmis à l'appui de la demande ;

VU l'avis de la Commission Spécialisée de la Conférence Régionale de la Santé et de l'Autonomie compétente pour le secteur sanitaire de la région Nouvelle-Aquitaine, relative à l'organisation des soins, lors de sa séance du 3 juillet 2026 ;

Considérant que la SELARL CIL, Centre d'imagerie des Landes, est autorisée à exploiter des équipements d'imagerie en coupe utilisés à des fins de radiologie diagnostique, sur le site du Centre d'imagerie PIMP CIL, 1 chemin de Mattecu, 40320 Saint-Vincent-de-Tyrosse ;

Considérant que la demande porte sur le transfert de l'activité de radiologie diagnostique et du plateau technique associé vers un nouveau bâtiment à construire, situé à proximité immédiate du site actuellement autorisé, et qu'il s'inscrit ainsi dans une logique de continuité de l'offre de soins sur le même territoire de santé, sans modification de la zone habituelle de desserte de la population ;

Considérant, par ailleurs, que cette opération prévoit le renforcement du plateau technique d'imagerie par l'installation d'un second équipement d'imagerie par résonance magnétique (IRM), afin d'accroître les capacités de prise en charge, de favoriser l'accès de la population à l'imagerie en coupe et d'accompagner l'évolution de l'activité ;

Considérant, en outre, que le projet comprend le renouvellement des deux équipements actuellement exploités, à savoir un scanographe à utilisation médicale et un appareil d'IRM, par des appareils de génération plus récente, offrant des performances techniques améliorées et répondant davantage aux standards actuels de qualité et de sécurité des prises en charge ;

Considérant que le futur centre d'imagerie sera implanté au sein du Pôle Médical Etienne DAVERAT à Saint-Vincent-de-Tyrosse, dans un environnement de soins structuré favorisant les coopérations et la coordination avec les professionnels de santé du territoire ;

Considérant que cet établissement développera une surface d'environ 1 000 m², conçue pour améliorer la lisibilité des parcours de soins, la fluidité des circulations et la qualité de la prise en charge des patients, et qu'il sera réalisé de plain-pied conformément aux exigences d'accessibilité, garantissant des conditions de circulation adaptées aux personnes en situation de handicap, aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux patients transportés ;

Considérant que l'organisation retenue prévoit la présence quotidienne de cinq radiologues sur site, permettant d'assurer dans des conditions sécurisées l'activité de radiologie conventionnelle, de sénologie, de scanographie et d'imagerie par résonance magnétique, dans le cadre d'un fonctionnement intégré au Centre d'Imagerie des Landes ;

Considérant que le transfert à proximité immédiate du site actuellement exploité préserve l'accessibilité de l'offre pour la population locale et les médecins prescripteurs, tout en s'inscrivant dans les coopérations territoriales développées avec les acteurs de santé du territoire ;

Considérant que cette évolution constitue une consolidation des moyens fonctionnels, organisationnels et capacitaires du site, sans remise en cause de son positionnement de proximité fondé sur une offre de radiologie conventionnelle, d'échographie, de sénologie et d'imagerie en coupe, au service de la population du Pays tyrossais et du Marensin, en coordination avec les professionnels de santé libéraux, les communautés professionnelles territoriales de santé et les établissements de santé du territoire ;

Considérant que la livraison du nouveau bâtiment est prévue en février 2027 et que le transfert des autorisations et des équipements actuellement exploités interviendra à l'issue de celle-ci, la mise en service du nouveau site étant programmée à compter du 1er mars 2027, sous réserve du respect du calendrier prévisionnel des travaux ;

Considérant que les modalités de transfert ont été définies de manière à garantir la continuité de l'activité d'imagerie et l'absence de rupture dans la prise en charge des patients pendant la phase de déménagement et de mise en service du nouveau site ;

Considérant que la demande est compatible avec les objectifs du schéma régional de santé ;

Considérant qu'elle est sans incidence sur le bilan quantitatif de l'offre de soins en nombre d'implantations ;

Considérant que le demandeur s'engage à respecter les conditions d'implantation et les conditions techniques de fonctionnement règlementaires ;

DECIDE

Article 1 - La demande présentée par la SELARL CIL (400013744) en vue de transférer l'activité de soins de radiologie diagnostique sur le site CENTRE D'IMAGERIE PIMP CIL (400015996), au 2 chemin Mattecu, 40320 Saint-Vincent-de-Tyrosse, est **acceptée**.

Article 2 - Cette opération devra faire l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans maximum à compter de la notification de la présente décision et devra être achevée au plus tard quatre ans après cette notification.

La mise en œuvre de l'activité de soins devra être déclarée sans délai à l'ARS Nouvelle-Aquitaine, conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du Code de la santé publique.

Article 3 - La durée de validité de l'autorisation est inchangée.

Article 4 - Une visite de conformité pourra être réalisée par l'ARS Nouvelle-Aquitaine dans les six mois suivant la déclaration de mise en œuvre, conformément aux articles L. 6122-4 et D. 6122-38 du Code de la santé publique.

Article 5 - Cette décision peut faire l'objet, dans les deux mois de sa notification pour le promoteur ou de sa publication pour les tiers intéressés, d'un recours hiérarchique devant la Ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le tribunal Administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision. Ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou de manière dématérialisée via le site Internet « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante « www.telerecours.fr ».

Article 6 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 14/08/2026

Le directeur de l'offre de soins
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

Samuel PRATMARTY

ARS

R75-2026-08-11-00002

79 - 2026-08 - Renouvellement Chirurgie esthétique - NA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine

Direction de l'offre de soins
Pôle soins de ville et hospitaliers
Département régulation de l'offre

Renouvellements tacites d'autorisation
d'exploiter des installations de CHIRURGIE ESTHETIQUE

Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la Région Nouvelle-Aquitaine

Conformément aux articles L.6322-1 à L.6322-3 du Code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisation intervenus en application de l'article R. 6322-9 et, la date à laquelle ils prennent effet, doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, la liste des renouvellements tacites d'autorisation d'exploiter les installations de chirurgie esthétique, intervenus au 11 août 2026 pour le département des Deux-Sèvres.

Fait à Bordeaux, le 11 août 2026

Le directeur de l'offre de soins
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

Samuel PRATMARTY

Tél standard : 09 69 37 00 33
Adresse : 103 bis rue Belleville – CS 91704 - 33063 BORDEAUX Cedex
www.ars.nouvelle.aquitaine.sante.fr

RENOUVELLEMENTS TACITES D'AUTORISATION
Intervenus au 11 août 2026

~ ~ ~

➢ DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

1. L'autorisation de poursuivre l'exploitation des installations de chirurgie esthétique, sur le site du Centre hospitalier de Niort, 40 avenue Charles de Gaulle, 79021 NIORT, accordée au Centre hospitalier de Niort, est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prend effet à compter du 11 avril 2024 pour une durée de cinq ans.

FINESS EJ : 79 000 001 2
FINESS ET : 79 000 008 7

~ ~ ~

ARS

R75-2026-08-11-00004

Avis renouvellement Caisson hyperbare - Août 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Nouvelle Aquitaine

Renouvellement tacite d'autorisation
des activités de soins / équipements matériels lourds

Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine

Conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisations intervenus en application du cinquième alinéa de l'article L. 6122-10 et la date à laquelle ils prennent effet doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la liste des renouvellements tacites d'autorisations relatifs à l'activité de soins « Caisson hyperbare », intervenus au 11 août 2026.

Fait à Bordeaux, le 11 août 2026

Le directeur de l'offre de soins
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

Samuel PRATMARTY

Tél standard : 09 69 37 00 33 – Courriel : ars-na-dosa@ars.sante.fr
Adresse : 103 bis rue Belleville – CS 91704 - 33063 BORDEAUX Cedex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

FINESS EJ	Raison sociale EJ	FINESS ET d'implantation	Raison sociale ET d'implantation	Libellé Activité	Date d'effet du renouvellement	Date d'échéance de l'autorisation
330781196	CHU DE BORDEAUX	330781360	GROUPE HOSPITALIER PELLEGRIN - CHU	Caisson hyperbare	19/10/2026	18/10/2033

ARS

R75-2026-08-11-00005

Avis renouvellement Chirurgie cardiaque - Août 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Nouvelle Aquitaine

Renouvellement tacite d'autorisation
des activités de soins / équipements matériels lourds

Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine

Conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisations intervenus en application du cinquième alinéa de l'article L. 6122-10 et la date à laquelle ils prennent effet doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la liste des renouvellements tacites d'autorisations relatifs à l'activité de soins « Chirurgie cardiaque », intervenus au 11 août 2026.

Fait à Bordeaux, le 11 août 2026

Le directeur de l'offre de soins
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

Samuel PRATMARTY

Tél standard : 09 69 37 00 33 – Courriel : ars-na-dosa@ars.sante.fr
Adresse : 103 bis rue Belleville – CS 91704 - 33063 BORDEAUX Cedex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

FINESS EJ	Raison sociale EJ	FINESS ET d'implantation	Raison sociale ET d'implantation	Libellé Activité	Libellé Modalité	Date d'effet du renouvellement	Date d'échéance de l'autorisation
860014208	CENTRE HOSP. UNIVERSITAIRE DE POITIERS	860000223	CHU LA MILETRIE	Chirurgie cardiaque	Adulte	06/08/2027	05/08/2034
330781196	CHU DE BORDEAUX	330783648	HOPITAL HAUT-LEVEQUE - CHU	Chirurgie cardiaque	Adulte	02/08/2027	01/08/2034
330781196	CHU DE BORDEAUX	330783648	HOPITAL HAUT-LEVEQUE - CHU	Chirurgie cardiaque	Pédiatrique	02/08/2027	01/08/2034
330000043	SAS CLINIQUE SAINT-AUGUSTIN	330780081	CLINIQUE SAINT- AUGUSTIN	Chirurgie cardiaque	Adulte	08/07/2027	07/07/2034
870000015	CHU DE LIMOGES	870000064	CHU DUPUYTREN LIMOGES	Chirurgie cardiaque	Adulte	27/07/2025	26/07/2032

ARS

R75-2026-08-11-00006

Avis renouvellement Neurochirurgie - Août 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Nouvelle Aquitaine

Renouvellement tacite d'autorisation
des activités de soins / équipements matériels lourds

Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine

Conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisations intervenus en application du cinquième alinéa de l'article L. 6122-10 et la date à laquelle ils prennent effet doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la liste des renouvellements tacites d'autorisations relatifs à l'activité de soins « Neurochirurgie », intervenus au 11 août 2026.

Fait à Bordeaux, le 11 août 2026

Le directeur de l'offre de soins
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

Samuel PRATMARTY

Tél standard : 09 69 37 00 33 – Courriel : ars-na-dosa@ars.sante.fr
Adresse : 103 bis rue Belleville – CS 91704 - 33063 BORDEAUX Cedex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

FINESS EJ	Raison sociale EJ	FINESS ET d'implantation	Raison sociale ET d'implantation	Libellé Activité	Libellé Modalité	Date d'effet du renouvellement	Date d'échéance de l'autorisation
860014208	CENTRE HOSP. UNIVERSITAIRE DE POITIERS	860000223	CHU LA MILETRIE	Neurochirurgie	Neurochirurgie fonctionnelle cérébrale	06/08/2027	05/08/2034
					Socle	06/08/2027	05/08/2034
					Radiochirurgie intracrânienne et extracrânienne en conditions stéréotaxiques	24/07/2023	23/07/2030

ARS

R75-2026-08-11-00007

Avis renouvellement neurologie interventionnelle - Août 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Nouvelle Aquitaine

Renouvellement tacite d'autorisation
des activités de soins / équipements matériels lourds

Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine

Conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisations intervenus en application du cinquième alinéa de l'article L. 6122-10 et la date à laquelle ils prennent effet doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la liste des renouvellements tacites d'autorisations relatifs à l'activité de soins « Activité interventionnelle sous imagerie médicale en neuroradiologie », intervenus au 11 août 2026.

Fait à Bordeaux, le 11 août 2026

Le directeur de l'offre de soins
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

Samuel PRATMARTY

Tél standard : 09 69 37 00 33 – Courriel : ars-na-dosa@ars.sante.fr
Adresse : 103 bis rue Belleville – CS 91704 - 33063 BORDEAUX Cedex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

FINESS EJ	Raison sociale EJ	FINESS ET d'implantation	Raison sociale ET d'implantation	Libellé Activité	Libellé Mention	Date d'effet du renouvellement	Date d'échéance de l'autorisation
860014208	CENTRE HOSP. UNIVERSITAIRE DE POITIERS	860000223	CHU LA MILETRIE	Activité interventionnelle sous imagerie médicale en neuroradiologie	B - Ensemble des activités de NRI	06/08/2027	05/08/2034

ARS

R75-2026-08-11-00003

Avis renouvellement USLD - Août 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Nouvelle Aquitaine

Renouvellement tacite d'autorisation
des activités de soins / équipements matériels lourds

Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine

Conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisations intervenus en application du cinquième alinéa de l'article L. 6122-10 et la date à laquelle ils prennent effet doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la liste des renouvellements tacites d'autorisations relatifs à l'activité de soins « Soins de longue durée », intervenus au 11 août 2026.

Fait à Bordeaux, le 11 août 2026

Le directeur de l'offre de soins
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

Samuel PRATMARTY

Tél standard : 09 69 37 00 33 – Courriel : ars-na-dosa@ars.sante.fr
Adresse : 103 bis rue Belleville – CS 91704 - 33063 BORDEAUX Cedex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

FINESS EJ	Raison sociale EJ	FINESS ET d'implantation	Raison sociale ET d'implantation	Libellé Activité	Date d'effet du renouvellement	Date d'échéance de l'autorisation
400011177	CHI MONT DE MARSAN ET PAYS DES SOURCES	400790911	USLD CENTRE DE NOUVIELLE	Soins de longue durée	09/06/2027	08/06/2034
860014208	CENTRE HOSP. UNIVERSITAIRE DE POITIERS	860785559	USLD DE MONTMORILLON - CHU DE POITIERS	Soins de longue durée	30/12/2026	29/12/2033

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2026-07-02-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations
B-2026-031 à B-2026-056

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-031**

Avenant n°6 de prorogation a la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de la 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°6 de prorogation a la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de la Charente et l'EPFNA, annexé à la présente délibération;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CA DU GRAND ANGOULÊME ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026
La Préfète de Région
Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
[107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°6 de prorogation a la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de la Charente et l'EPFNA

Contexte : La convention arrivant à échéance le 31/12/2026, il reste une acquisition à entreprendre. Il est proposé de prolonger par avenant afin de pouvoir finaliser la dernière acquisition. La prolongation de 2 ans correspond au temps estimé pour finaliser l'acquisition par voie judiciaire. Si l'acquisition amiable s'avère possible entre-temps, nous envisagerons de cloturer la convention.

Projet : Réalisation de la voie douce et de la coulée verte

Date de fin de la convention : Echéance initiale 31/12/2026, prolongement de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2028

Montant : 200 000 € inchangé

Garantie de rachat : CA DU GRAND ANGOULÊME

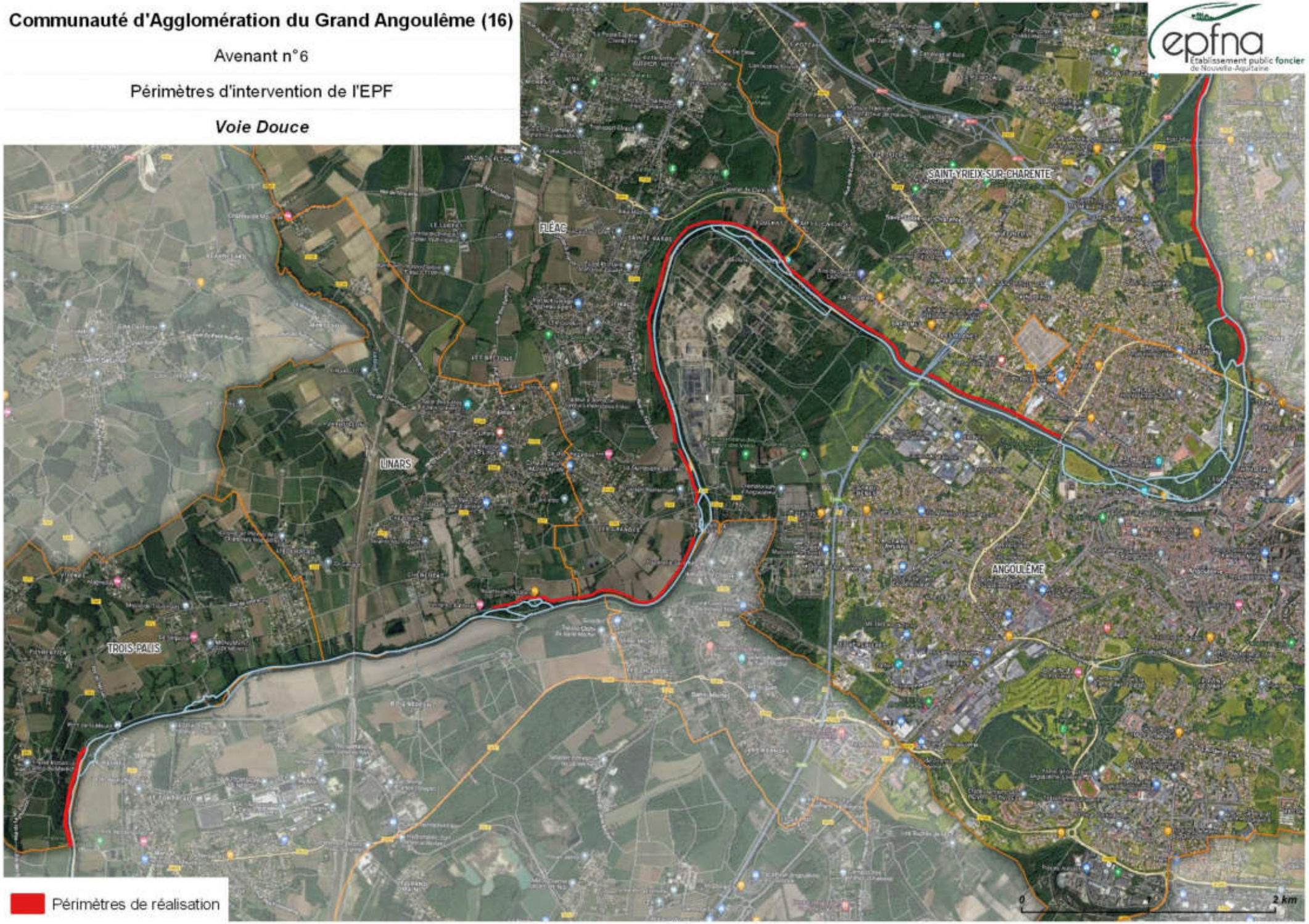
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16)

Avenant n°6

Périmètres d'intervention de l'EPF

Voie Douce



AVENANT N°6 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 15 – 003 DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé –25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire n° …… en date du ……,
ci-après dénommée **« l'EPCI »**

d'une part,

Le département de La Charente, dont le siège est – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par son président, **Monsieur Philippe BOUTY**, dûment habilité par un Arrêté portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Fabrice POINT le 05 décembre 2022,

ci-après dénommé **« le département »**

d'autre part,

et

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **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 n°B-…….. du 2 juillet 2026,

ci-après dénommé **« l'EPFNA »**

d'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a été sollicité par le département de la Charente, la communauté d'agglomération de Grand Cognac et la communauté d'agglomération de Grand Angoulême afin d'assurer la maitrise foncière nécessaire à la réalisation du projet de « Voie Douce » en Val de Charente dédié aux modes de déplacement doux entre les communes de Merpins (CA de Grand Cognac) et de Saint-Yrieix-sur-Charente (CA du Grand Angoulême).

Cette réalisation nécessite de maitriser des emprises le long du fleuve de la Charente sur les communes de Cognac, Châteaubernard, Saint-Brice, Gensac-la-Pallue, Bourg-Charente, Jarnac, Triac-Lautrait, Bassac, Saint-Simon, Angeac-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Mosnac, Trois-palis, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente et Angoulême.

Ainsi, une convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-003 de maitrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 a été signée le 27 novembre 2015 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de La Charente et l'EPFNA. Un avenant à cette convention a été signée le 4 juillet 2019 afin d'augmenter le plafond financier, d'élargir le périmètre d'intervention et de transférer les engagements de l'ancienne convention conclue avec la commune de Trois-Palis vers cette nouvelle convention.

Des avenants n°2 à n°5 ont été régularisés aux fins de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2026 au regard du temps administratif nécessaire à l'aboutissement de la maîtrise foncière par voie d'expropriation.

Le présent avenant est l'occasion de faire un point d'étape sur la procédure et les prochaines échéances.

1. Phase administrative

Suite à l'enquête publique qui a eu lieu du 09 octobre 2013 au 16 novembre 2013, le projet a été déclaré d'utilité publique le 03 avril 2014.

Par arrêté du 13 juillet 2016, le Préfet de la Charente a prescrit l'ouverture de l'enquête publique parcellaire. Cette enquête s'est déroulée du 13 septembre 2016 au 04 octobre 2016 inclus. Le 25 octobre 2016, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête et émis un avis favorable.

Les parcelles comprises dans le périmètre de l'enquête ont été déclarées cessibles le 30 juin 2017.

2. Transfert de propriété

Le Juge de l'Expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 25 octobre 2017.
Celle-ci a ensuite été modifiée par une ordonnance rectificative du 27 novembre 2017 et du 25 janvier 2021, corrigeant des erreurs matérielles.
Il convient encore de finaliser l'enregistrement des ordonnances auprès du Service de la Publicité Foncière.

A ce jour, il reste un compte de propriété représentant une parcelle à enregistrer auprès du Service de la Publicité Foncière. Pour ce dossier et du fait des délais d'enregistrement, il ressort que ce foncier a été revendu à deux reprises par erreur. Il convient donc soit de trouver une solution amiable, soit de représenter ce dossier au juge de l'expropriation.

3. Notification des offres

Conformément à l'article R. 311-6 du code de l'expropriation, l'PEFNA a procédé à la notification et à la signification des mémoires valant offre le 23 avril 2019.

4. Saisine du juge de l'expropriation

Conformément à l'article R. 311-9 du code de l'expropriation, à défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter de la notification du mémoire prévu à l'article R. 311-6, l'EPFNA a procédé à la saisine du juge de l'expropriation le 10 octobre 2019 aux fins de fixation judiciaire du prix.

Suite aux transports et aux audiences, l'EPFNA recevait en novembre 2021 les derniers jugements fixant les indemnités d'expropriation.

Courant 2022 et 2023, l'EPFNA a procédé aux paiements/consignations des sommes dues suite aux jugements tout en finalisant les derniers traités d'adhésion et l'enregistrement des ordonnances et actes auprès du Service de la Publicité Foncière.

En suivant les enregistrements des ordonnances auprès du Service de la Publicité Foncière, l'EPFNA procède aux significations des jugements et consignations.

Suite à ce long process il a été constaté plusieurs anomalies tel que des successions complexes, des transferts de propriété en cours de procédures et même des transferts de propriété après que l'ordonnance d'expropriation a été rendue et soit devenue opposables.

A ce jour, il s'avère qu'il reste un foncier, qui a fait l'objet de plusieurs cessions avant et après l'ordonnance d'expropriation en cours d'enregistrement. Malgré plusieurs tentatives amiables, ce foncier n'est toujours pas sous la maîtrise complète de l'EPFNA et il doit être envisagé de saisir la juridiction compétente afin de régulariser la situation et permettre la pleine maîtrise du foncier par l'EPFNA.

S'agissant d'une procédure contentieuse, l'EPFNA ne peut maîtriser les délais. La procédure doit être lancée avant la fin de l'année 2026.

5. Cession à Grand Angoulême

À la suite de négociations amiables par l'EPFNA et aux paiements des indemnités d'expropriation, l'EPFNA a déjà rétrocédé 125 comptes de propriété.

A ce jour, l'EPFNA reste avoir la pleine propriété de 3 comptes de propriété représentant 4 parcelles et œuvre actuellement pour obtenir la pleine propriété d'un dernier compte de propriété représentant 1 parcelle.

Il est prévu de céder ces trois comptes de propriété en 2026.

Il restera alors à l'EPFNA d'acquérir en pleine propriété d'1 compte de propriété représentant 1 foncier.

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition. L'avenant n° 5 prolongeait cette durée jusqu'au 31 décembre 2026.

Vu les délais d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière, les délais de recours des expropriés et la difficulté avec un risque contentieux pour acquérir le dernier foncier, il convient de prolonger la durée de la convention afin de finaliser la dernière acquisition en pleine propriété par l'EPFNA tout en respectant les délais administratifs et de recours juridiques.

Vu ce qui précède et le calendrier judiciaire que l'EPFNA ne maîtrise pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2028. A noter que les rétrocessions des emprises foncières restant en pleine propriété de l'EPFNA seront réalisées au cours de l'année 2026.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Ainsi, il est nécessaire de modifier le paragraphe 4.2 « Durée de la convention » de l'article 4 « Déroulement de la convention » de la convention initiale comme suit :

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2028**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

- Acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- Paiement du prix par l'EPCI ;
- Réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-15-003 et ses avenants restent inchangées.

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

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême
représentée par son président,

Xavier BONNEFONT

Le Département de La Charente
représenté par son président,

Philippe BOUTY

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, **Madame COURAULT** n°2026/…..... du ……..

Annexe 1 : Convention d'adhésion-projet n°16-15-003.
Annexe 2 : Avenant n°1.
Annexe 3 : Avenant n°2.
Annexe 4 : Avenant n°3.
Annexe 5 : Avenant n°4
Annexe 6 : Avenant n°5

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 032

Convention réalisation n°16-26-021 pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Sers 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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 réalisation n°16-26-021 pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Sers et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur les conventions précédentes pour les seules opérations n°16.17.005.001 et n°16.19.140.001 pour un montant total 225 436,34 € HT au 01/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 230 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 01/07/2027
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE SERS (16368);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°16-26-021 pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Sers et l'EPFNA

Contexte : *La présente convention de réalisation fait suite à deux anciennes conventions opérationnelles. Les fonciers sont acquis et seront transférés sur cette nouvelle convention*.

Rappel des projets définis par la Collectivité :

Projet 1 : « Le reclos », parcelles cadastrées : A 890, A 1178, A 1530, A 1581, A 1582, A 1692, A 1694

Site : Il s'agit d'un ensemble de parcelles en dent creuse, sur une surface totale 22 774 m², situé en centre bourg.

Projet : la collectivité vise la création d'un lotissement mixte, proposant des logements sociaux et d'accession à la propriété. Il s'agit d'un projet phare pour la commune, nécessitant une réflexion plus globale sur l'ensemble des services disponibles localement. L'opération a toutefois été remise en cause en raison de contraintes écologiques identifiées à l'échelle de l'emprise foncière.

Projet 2 : Acquisition d'un commerce de proximité _ parcelles cadastrées A1320 et A1322

Site : hôtel-restaurant-bar-tabac, dit « Le Sersois » situé en centre-bourg, à proximité de la mairie

Projet : Afin de maintenir un commerce structurant à l'échelle du territoire communal, la commune a souhaité faire l'acquisition de l'hôtel-restaurant-bar-tabac en vue d'une reprise d'une activité commerciale par un exploitant.

Objet : Mise en place d'un paiement différé pour deux anciennes conventions

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur les conventions précédentes pour les seules opérations n°16.17.005.001 et n°16.19.140.001 pour un montant total 225 436,34 € HT au 01/06/2026.

Date de fin de la convention : 01/07/2027

Montant : 230 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SERS

Convention réalisation n°16-26-021 pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Sers (16) et l'EPFNA

Convention réalisation

Projet : La présente convention de réalisation fait suite à deux anciennes conventions opérationnelles. Les fonciers sont acquis et seront transférés sur cette nouvelle convention pour mettre en place des paiements différés et faciliter le rachat par la collectivité

La cession des propriétés est prévue en 2027 avec un paiement en trois exercices au regard des contraintes budgétaires de la commune

Signataire : commune de Sers

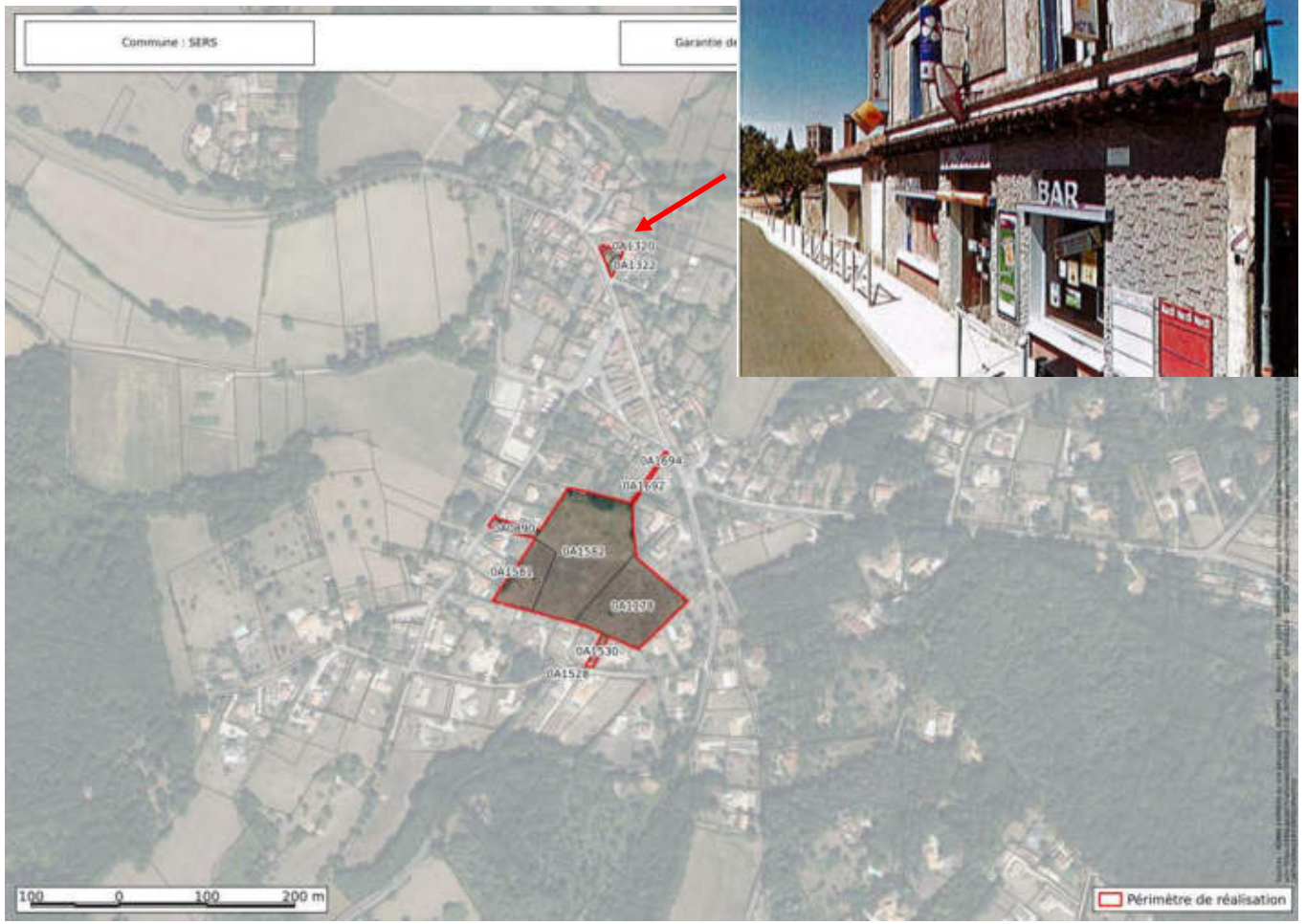
Echéance convention : 01/07/2027

Montant : 230 000 €

Transfert d'une précédente convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur les conventions précédentes pour les seules opérations n°16.17.005.001 et n°16.19.140.001 pour un montant total 225 436,34 € HT au 01/06/2026.

Garant du rachat : commune de Sers

Périmètres et photos



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°16-26-021

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SERS (16)

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 16410 Sers, représentée par **Monsieur Lionel MAHERAULT**, 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

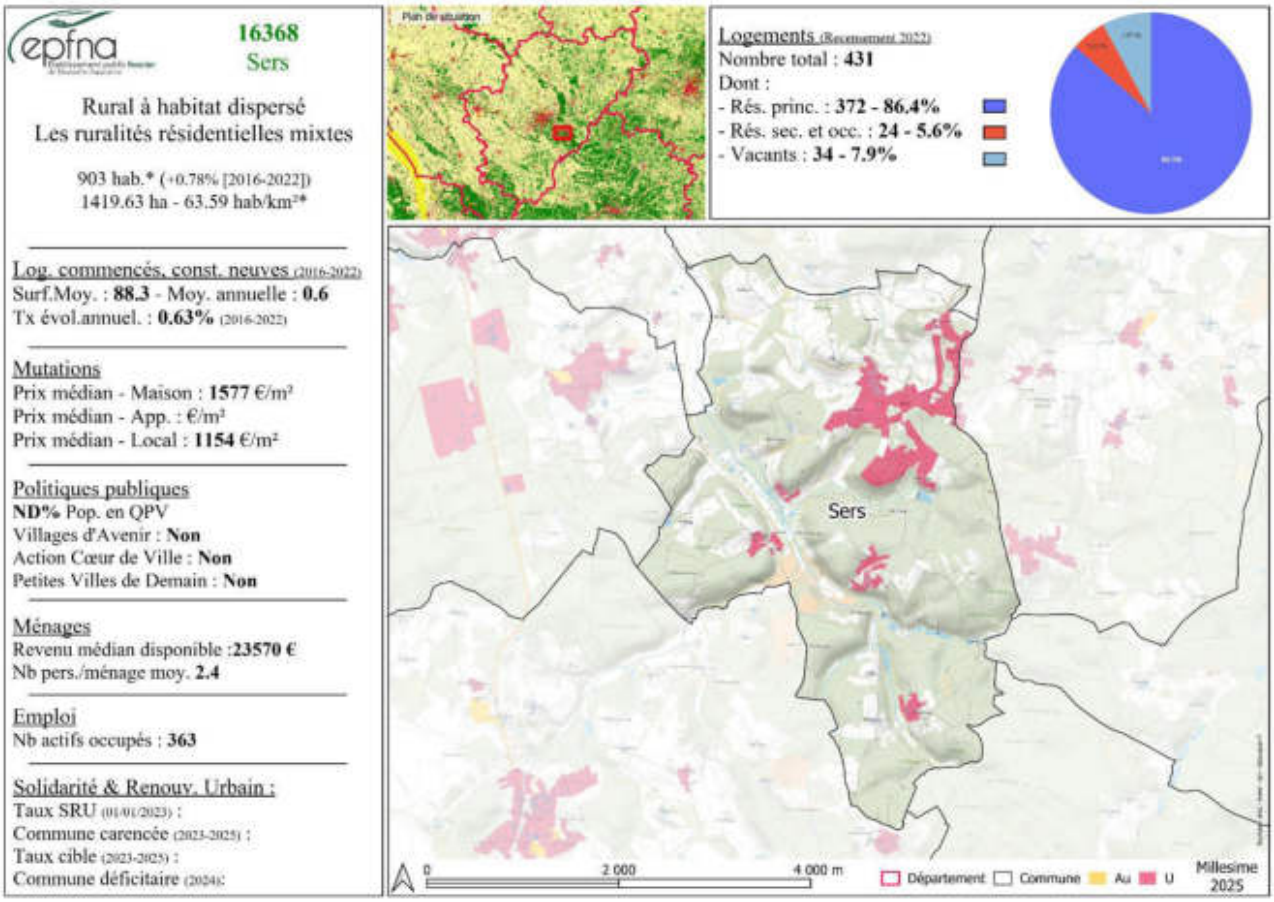
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026- …… du 02/07/2026.

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

PRÉAMBULE

La commune de SERS

La commune de Sers est localisée à l'Est du département de Charente, au sein de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême depuis l'intégration de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle à cette dernière. Elle est située à 14 km au sud-est d'Angoulême accessible en 20 minutes par la route de Périgueux.



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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

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

x	l'habitat
X	le développement des activités et des services

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

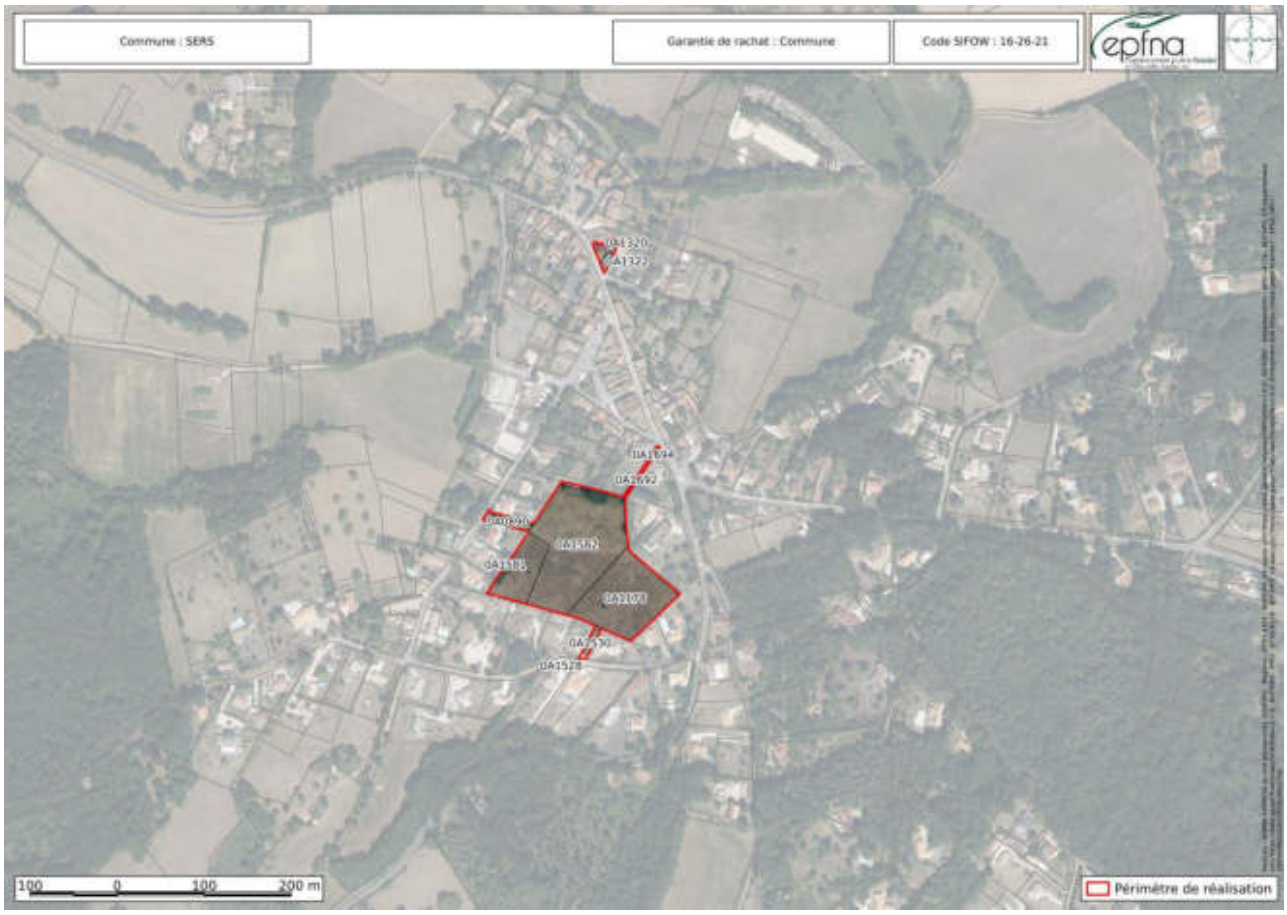
2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface	Unité 1	Commune	Adresse
163680000A0890	547	m²	Sers	LE RECLOS
163680000A1178	6922	m²	Sers	LE RECLOS
163680000A1320	380	m²	Sers	LE BOURG
163680000A1322	183	m²	Sers	LE BOURG
163680000A1528	4	m²	Sers	LA TRAPPE
163680000A1530	320	m²	Sers	LA TRAPPE
163680000A1581	3000	m²	Sers	LE RECLOS
163680000A1582	11737	m²	Sers	LE RECLOS
163680000A1692	161	m²	Sers	LE BOURG
163680000A1694	87	m²	Sers	LE BOURG

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056



2.2. Définition des projets

La présente convention de réalisation fait suite à deux anciennes conventions opérationnelles. Les fonciers sont acquis et seront transférés sur cette nouvelle convention. Rappel des projets définis par la Collectivité :

Projet 1 : « Le reclos », parcelles cadastrées : A 890, A 1178, A 1530, A 1581, A 1582, A 1692, A 1694

Site : Il s'agit d'un ensemble de parcelles en grande dent creuse, sur une surface totale 22 778 m², situé en centre bourg.

Projet : la collectivité vise la création d'un lotissement mixte, proposant des logements sociaux et d'accession à la propriété. Il s'agit d'un projet phare pour la commune, nécessitant une réflexion plus globale sur l'ensemble des services disponibles localement. L'opération a toutefois été remise en cause en raison de contraintes écologiques identifiées à l'échelle de l'emprise foncière.

Projet 2 : Acquisition d'un commerce de proximité _ parcelles A1320 et A1322

Lieu : Hôtel-restaurant-bar-tabac, dit « Le Sersois » situé en centre-bourg, à proximité de la mairie

Projet : Afin de maintenir un commerce structurant à l'échelle du territoire communal, la commune a souhaité faire l'acquisition de l'hôtel-restaurant-bar-tabac en vue d'une reprise d'une activité commerciale par un exploitant.

2.3. Démarches d'acquisition

Sans objet

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

Sans objet

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)
- 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 majeur, 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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention précédentes

5.1.1 – Transfert de dépenses engagées au titre des conventions n°16.17.005 et n°16.19.140

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16.17.005 (Opération 1617005001), l'EPFNA a procédé le 16/07/2019, 17/02/2022 et 15/10/2020 à l'acquisition des parcelles 0A1581, 0A1178, 0A0890, 0A1582, 0A1694, 0A1692, 0A1528, 0A1530 et dans le cadre de la convention opérationnelle n°16.19.140 (Opérations 1619140001/1619140002), l'EPFNA a procédé le 29/10/2020 à l'acquisition des parcelles 0A1320, 0A1322 afin d'intégrer ces dernières au projet global.

Le prix de revient de l'opération n°16.17.005.001 est de 117 502.57 € HT au 01/06/2026 et le prix de revient de l'opération n°16.19.140.001 est de 107 933.77 € HT au 01/06/2026.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur les conventions précédentes pour les seules opérations n°16.17.005.001 et n°16.19.140.001 pour un montant total 225 436.34 € HT au 01/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.
L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre des précédentes conventions rattachables à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 01/07/2027.

La signature de la présente convention de réalisation emporte la clôture de la convention opérationnelle n°16.17.005. Concernant la convention opérationnelle n°16.19.140 et plus particulièrement pour l'opération 16.19.140.002, elle restera active le temps de que la rétrocession de l'opération n°2 (Granges) soit réalisée au profit de la commune. A noter que cette cession est prévue avant la fin de l'année 2026.

5.1.2 – Transfert de minorations sur fonds propres, attribuées au titre de la convention n°16.17.005

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16.17.005, le Conseil d'administration de l'EPFNA, par délibération n°CA-2025-103, en date du 28/11/2025, au titre de l'opération susvisée (n°16.17.005.001) a approuvé une minoration fonds propre pour un montant total 30 000 €, pour la réalisation d'un projet.

Cette minoration n'ayant pas encore été consommée, et le projet restant le même que celui présenté au Conseil d'Administration de l'EPFNA, alors, la présente convention emporte transfert de la minoration approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA, pour un montant de 30 000 €.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 230 000 €.

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

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

5.3. 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 règlementation 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.

5.4. Dispositions financières – mise en place d'un paiement différé

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées : A 890, A 1178, A 1530, A 1581, A 1582, A 1692, A 1694 et des parcelles A1320 et A1322 sises à SERS, maîtrisée par l'EPFNA et objet de la présente convention de réalisation, par la collectivité de SERS, il est convenu de mettre en place un paiement différé sur trois exercices.

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 présente convention de réalisation n°16-26-021, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées :

- A 890, A 1178, A 1530, A 1581, A 1582, A 1692, A 1694 sise à SERS (opération n°16-26-021-001 _ anciennement 16-17-005-001).

- A1320 et A1322 sise à SERS (opération n°16.26.021.002 _ anciennement 16-19-140-001).

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 collectivité de SERS, suivant le principe du différé de paiement pour le bien mentionné plus avant. Ce différé de paiement engage la collectivité de SERS à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

Calcul du prix de cession

Au 01/06/2026, le prix de revient sur les opérations était de 225 436,34€ HT. La collectivité de Sers devra ainsi délibérer au plus tard en mars 2027 sur le rachat de ces propriétés auprès de l'EPFNA. Cette cession devra être réalisée avant le 30/06/2027.

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 :

- Avant le 30/06/2027 : signature de l'acte authentique de vente et paiement par la collectivité à l'EPFNA d'un tiers du prix de revient.

- Avant le 30/06/2028, la collectivité verse à l'EPFNA un tiers du prix de revient.

- Avant le 30/06/2029, paiement par la collectivité du solde restant dû.

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

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.

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 et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année en cours), 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 trois ans suivant la signature de l'acte de revente.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 01/07/2027.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 règlementation 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune SERS représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Lionel MAHERAULT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse général économique et financier, n° 2026/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 033

Convention de réalisation n°16-26-029 en faveur de la restructuration de l'ilot « 78-82 rue Aristide Briand » entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°16-26-029 en faveur de la restructuration de l'ilot 78-82 RUE ARISTIDE BRIAND entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE COGNAC (16102) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

La Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026
Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-26-029 en faveur de la restructuration de l'ilot « 78-82 rue Aristide Briand » entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA

Contexte : La ville de Cognac a sollicité l'EPFNA afin de bénéficier de son appui dans la définition et la mise en œuvre d'une politique foncière proactive au service de la revitalisation et de la redynamisation de son centre-ville. Cette démarche s'inscrit dans un contexte de recomposition urbaine marqué notamment par des phénomènes de vacance commerciale et résidentielle, ainsi que par la nécessité de requalifier le bâti ancien et de renforcer l'attractivité du cœur de ville. L'intervention de l'EPFNA porte sur un îlot stratégique situé en centre-ville, identifié par la collectivité comme prioritaire au regard de son potentiel de transformation, mais également de l'état de vacance et de dégradation partielle du bâti existant. Cet appui vise à permettre la maîtrise progressive du foncier, condition préalable à la mise en œuvre d'un projet de requalification cohérent.

Projet : L'intervention de l'EPFNA porte sur l'îlot OSK (parcelles cadastrées section AW 789, 790 et 791 sises 78, 80 et 82 rue Aristide Briand), comprenant trois bâtisses en déshérence, ciblé par la commune depuis plusieurs années. Cet îlot jouxte l'opération Carré Blanc, porté par l'EPFNA pendant plusieurs années, qui a permis le réinvestissement d'un îlot dégradé pour le développement d'une surface commerciale en rdc et 9 logements locatifs sociaux aux étages. A l'échelle de cet îlot OSK, l'objectif sera sensiblement le même avec la volonté de développer une opération mixte alliant local commercial en rdc et offre de logements aux étages.

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

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE COGNAC

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

16102
Cognac

Centres urbains intermédiaires
Hors champ : DOM ou commune

18466 hab.* (+-0.21% [2016-2022])
1491.43 ha - 1191.35 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **53.7** - Moy. annuelle : **16.8**
Tx évol.annuel. : **0.32%** (2016-2022)

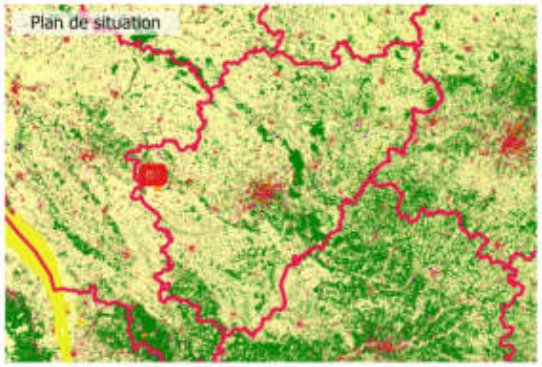
Mutations
Prix médian - Maison : **1709** €/m²
Prix médian - App. : **1513** €/m²
Prix médian - Local : **906** €/m²

Politiques publiques
10.3% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Oui**
Petites Villes de Demain : **Non**

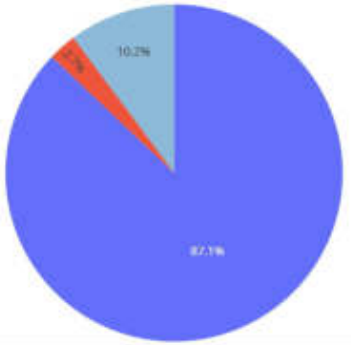
Ménages
Revenu médian disponible :**21980 €**
Nb pers./ménage moy. **1.8**

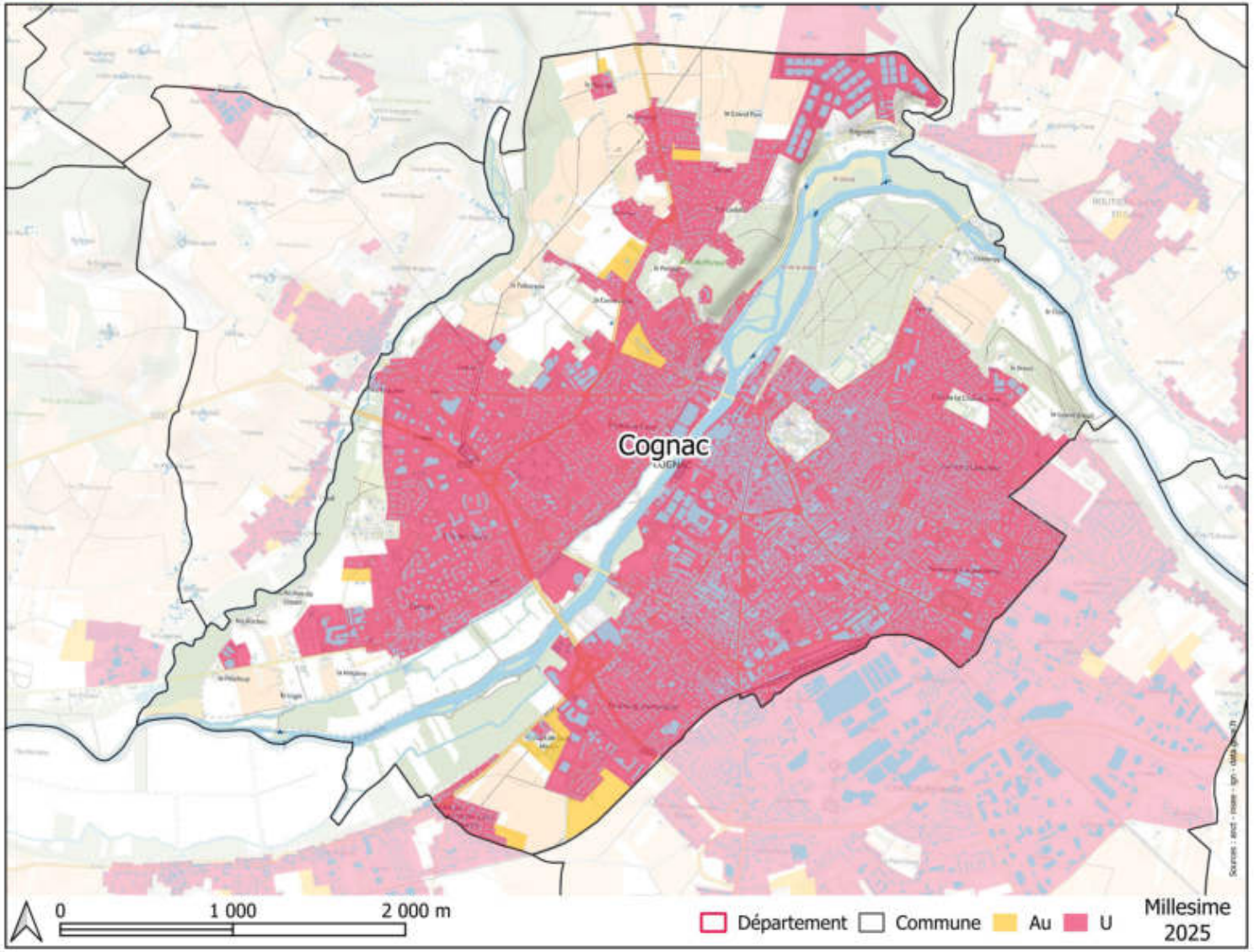
Emploi
Nb actifs occupés : **7512**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.222**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **false**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **11497**
Dont :
- Rés. princ. : **10013 - 87.1%**
- Rés. sec. et occ. : **311 - 2.7%**
- Vacants : **1172 - 10.2%**





COGNAC (16)
Périmètre d'intervention
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Sources : data.gouv.fr - PCI vecteur / BD ORTHO® ADMIN-EXPRESS-COG
Licence Ouverte / Open Licence version 2.0
70
0
70 m
Périmètre de réalisation

CONVENTION REALISATION N°16-26-029

EN FAVEUR DE LA RESTRUCTURATION DE L'ILOT 78-82 RUE ARISTIDE BRIAND

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND COGNAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Ville de Cognac,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 68 boulevard Denfert-Rochereau, CE 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son Maire, **Monsieur Morgan BERGER**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal n°+++en date du +++,

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

d'une part,

La **Communauté d'agglomération du Grand Cognac,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue de Valdepenas, CS 10216 – 16111 COGNAC Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date 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-2026- ..... du XX XX 2025.

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

PRÉAMBULE

La Ville de Cognac a sollicité l'EPFNA afin de bénéficier de son appui pour la mise en place d'un périmètre de veille foncière à l'échelle de l'unes des principales rues commerçantes du centre-ville en vue de favoriser le réinvestissement de biens vacants ou dégradés. Poursuivant la politique initiée par la ville de Cognac depuis plusieurs années, cette démarche s'inscrit plus largement dans la définition et la mise en œuvre d'une politique foncière proactive au service de la revitalisation et de la redynamisation du cœur de ville. Elle intervient dans un contexte de recomposition urbaine marqué notamment par des phénomènes de vacance commerciale et résidentielle, ainsi que par la nécessité de requalifier le bâti ancien et de renforcer l'attractivité du centre-ville.

La Ville de Cognac et la Communauté d'agglomération de Grand Cognac sont, à ce titre, engagées dans le programme national « Action Cœur de Ville », lancé en mars 2018 et prolongé sur la période 2023-2026. Ce dispositif structurant vise à accompagner les villes moyennes dans la reconquête de leur centralité, à travers des actions coordonnées en matière d'habitat, de développement économique, de commerce, d'aménagement des espaces publics et de valorisation du patrimoine. Il se décline localement au sein d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), traduisant un projet global et partenarial à l'échelle intercommunale.

Dans ce cadre, l'intervention de l'EPFNA portera sur un îlot stratégique situé en centre-ville, identifié par la collectivité comme prioritaire au regard :

- De sa localisation intéressante en centre-ville,
- De son potentiel de transformation en vue de la réalisation d'un projet mixte (commerces/logements),
- De l'état de vacance et de dégradation partielle du bâti existant.

Ce partenariat entre la ville et l'EPF vise à permettre la maîtrise foncière de cet îlot, condition préalable à la mise en œuvre d'un projet de requalification cohérent.

L'opération envisagée poursuit plusieurs objectifs complémentaires :

- résorber durablement la vacance commerciale et résidentielle, en particulier sur des emplacements structurants du centre-ville ;
- produire une offre de logements diversifiée et qualitative, adaptée aux besoins des ménages, en favorisant le recyclage foncier plutôt que l'étalement urbain ;
- accompagner le renouvellement du tissu économique de proximité, en facilitant l'implantation de commerces, d'activités ou de services contribuant à l'animation urbaine.

La présente convention a ainsi pour objet de définir le cadre partenarial et opérationnel de l'intervention de l'EPFNA, en précisant les modalités d'acquisition, de portage foncier, de gestion transitoire et de rétrocession des biens concernés, ainsi que les engagements respectifs des parties.

La Ville de COGNAC

La commune de **Cognac** est localisée à l'ouest du département de la **Charente (16)**, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle constitue le pôle urbain principal de son territoire et s'inscrit au cœur du bassin de vie cognaçais, structuré notamment par la vallée de la Charente et l'activité historique liée à la production et au négoce de cognac. Depuis 2012, la Ville de Cognac est labellisée « Ville d'art et d'histoire » par le Ministère de la Culture et de la Communication.

Elle est la ville-centre de la **Communauté d'agglomération du Grand Cognac**, deuxième aire urbaine du département, où le rayonnement urbain déborde dans la Charente-Maritime voisine.

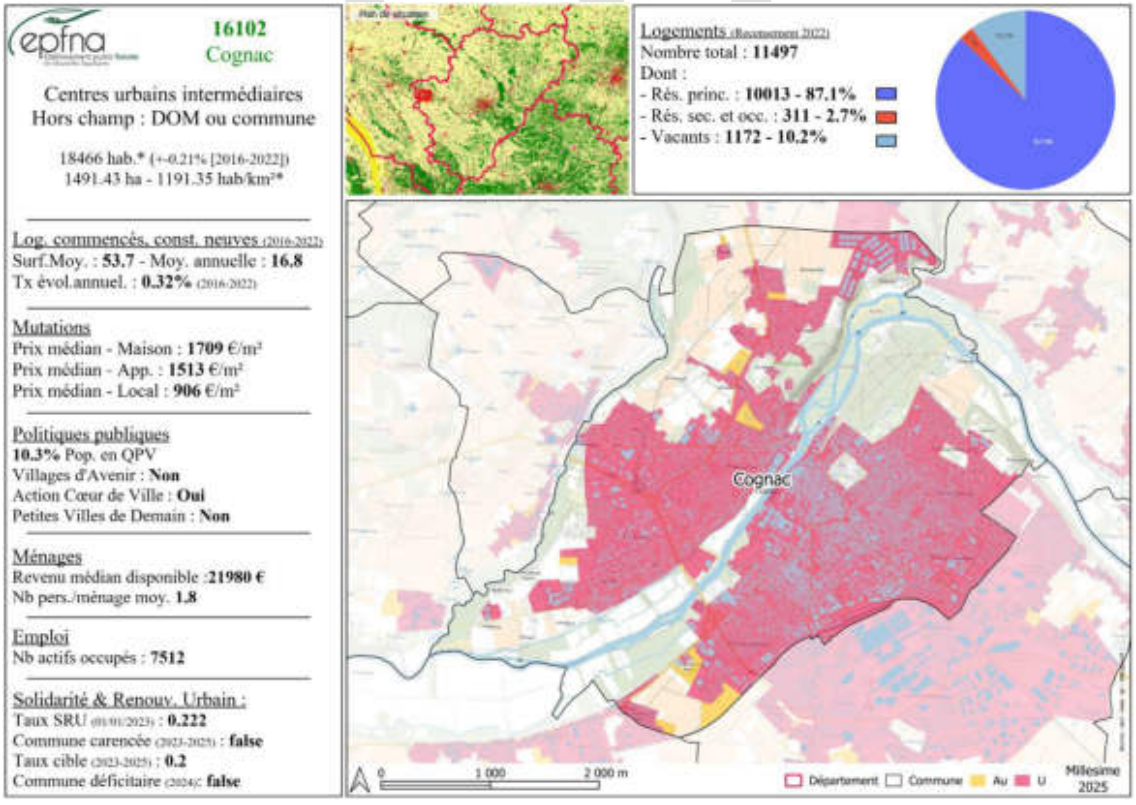
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

L'accessibilité de la commune est assurée par un réseau routier structurant reliant notamment Angoulême, Saintes et l'axe littoral. La commune est également desservie par la **gare de Cognac**, située sur la ligne ferroviaire reliant **Royan à Angoulême**, permettant une connexion aux réseaux régionaux et nationaux.

Aussi, la Ville de Cognac est soumise à l'obligation de produire 20% de logements sociaux sur son territoire. Elle respecte cette obligation. Elle est également engagée dans une politique active de revitalisation de son centre-ville, inscrite dans le cadre du programme national **Action Cœur de Ville**, et comprise dans le périmètre d'une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** multi-sites portée à l'échelle intercommunale. Cette stratégie vise notamment la requalification du centre ancien, la remise sur le marché du parc de logements vacants, le soutien au commerce de proximité et l'amélioration du cadre de vie.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés :

	Commune	Grand Cognac	Charente
Population totale légale (INSEE 2021)	18 851	70 821	351 718
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,03 %	-0,16 %	-0,07 %
Rythme de construction annuel en logement	139	278	1 018
Taux de vacance du parc de logements (INSEE)	11,47 %	10,31 %	11,18 %
Nombre de personnes par ménages	1,90	2,13	2,13
Nombre d'emplois au lieu de travail	12 248	31 583	139 934
Nombre d'entreprises	177	554	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	546	1 490	6 830



La Communauté d'agglomération du Grand Cognac

La **Communauté d'agglomération du Grand Cognac** a été créée par arrêté préfectoral en **2017**, dans le cadre de la réorganisation intercommunale issue de la loi NOTRe, par regroupement de plusieurs intercommunalités. Elle a fait l'objet d'ajustements de périmètre à cette occasion.

Elle regroupe aujourd'hui **54 communes** et constitue un territoire de cohérence pour les politiques publiques d'aménagement, d'habitat et de développement économique, structuré autour de la ville-centre de Cognac et de plusieurs pôles secondaires (Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente, Segonzac).

Agissant en application des compétences qui lui ont été transférées par ses communes membres, l'agglomération est notamment compétente en matière de :

- planification urbaine (PLU intercommunal le cas échéant),
- politique locale de l'habitat,
- développement économique et commercial,
- et aménagement du territoire.

Elle porte à ce titre une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** intégrant Cognac et plusieurs centralités, visant à dynamiser les centres-villes et centres-bourgs, notamment en agissant sur l'habitat, le commerce et les espaces publics.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)	25 avril 2024
Programme Local de l'Habitat (PLH)	10 décembre 2020
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	18 mars 2022

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 aout 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.

PROJET

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 ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention (RI) 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 ce RI 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 RI 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 RI. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du RI, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

L'intervention de l'EPFNA porte sur l'îlot 78-82 rue Aristide Briand, comprenant trois bâtisses en déshérence, ciblé par la commune depuis plusieurs années. Cet îlot jouxte l'opération Carré Blanc, porté par l'EPFNA pendant plusieurs années, qui a permis le réinvestissement d'un îlot dégradé pour le développement d'une surface commerciale en rdc et 9 logements locatifs sociaux aux étages.

A l'échelle de cet îlot, l'objectif sera sensiblement le même avec la volonté de développer une opération mixte alliant local commercial en rdc et offre de logements aux étages. A ce stade de la réflexion, la commune ambitionne de se porter acquéreur de la partie commerciale en rdc tandis que la SEM Territoire Charente serait chargée de la réhabilitation et de la vente des logements aux étages. L'intervention d'un bailleur social sur la partie logements n'est pas exclue par la ville de Cognac.

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « l'ilot 78-82 rue Aristide Briand » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
AW 789	205	Bâti	82 rue Aristide Briand	U	Commerce occupé, logement libre
AW 790	66	Bâti	80 rue Aristide Briand	U	Commerce et logement libres
AW 791	26	Bâti	78 rue Aristide Briand	U	Commerce libre, Logement occupé

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

Le périmètre identifié fera l'objet des analyses nécessaires à l'élaboration d'une stratégie foncière globale et en lien avec le programme Action cœur de ville.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.2. 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 :

2.2.1. 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.

2.2.2. La préemption

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

2.2.3. 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'évaluation de la faisabilité de l'opération et/ou le prix d'acquisition. A ce titre, l'EPF NA pourra notamment entreprendre la réalisation d'une étude structure à l'échelle des bâtiments afin d'évaluer la faisabilité technique et financière d'un projet de réhabilitation.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

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

3.3. Modalités de paiement des études

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

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 majeur, 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.

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 Commune autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 Commune. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire.

La délibération, ou accord 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 majeur, 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 Commune avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- **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 31/12/2029.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la commune 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 à l'EPFNA :

- 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 ;
- Toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 règlementation 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 recommandé 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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 Cognac représentée par son maire,	L'Intercommunalité Grand Cognac représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Morgan BERGER	**Jérome SOURISSEAU**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Modèle d'accord préalable
Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 034

Convention de veille n°16-26-030 en faveur de la revitalisation du centre ville entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°16-26-030 en faveur de la revitalisation du centre ville entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2031 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE COGNAC (16102) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

La Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de veille n°16-26-030 en faveur de la revitalisation du centre ville entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA

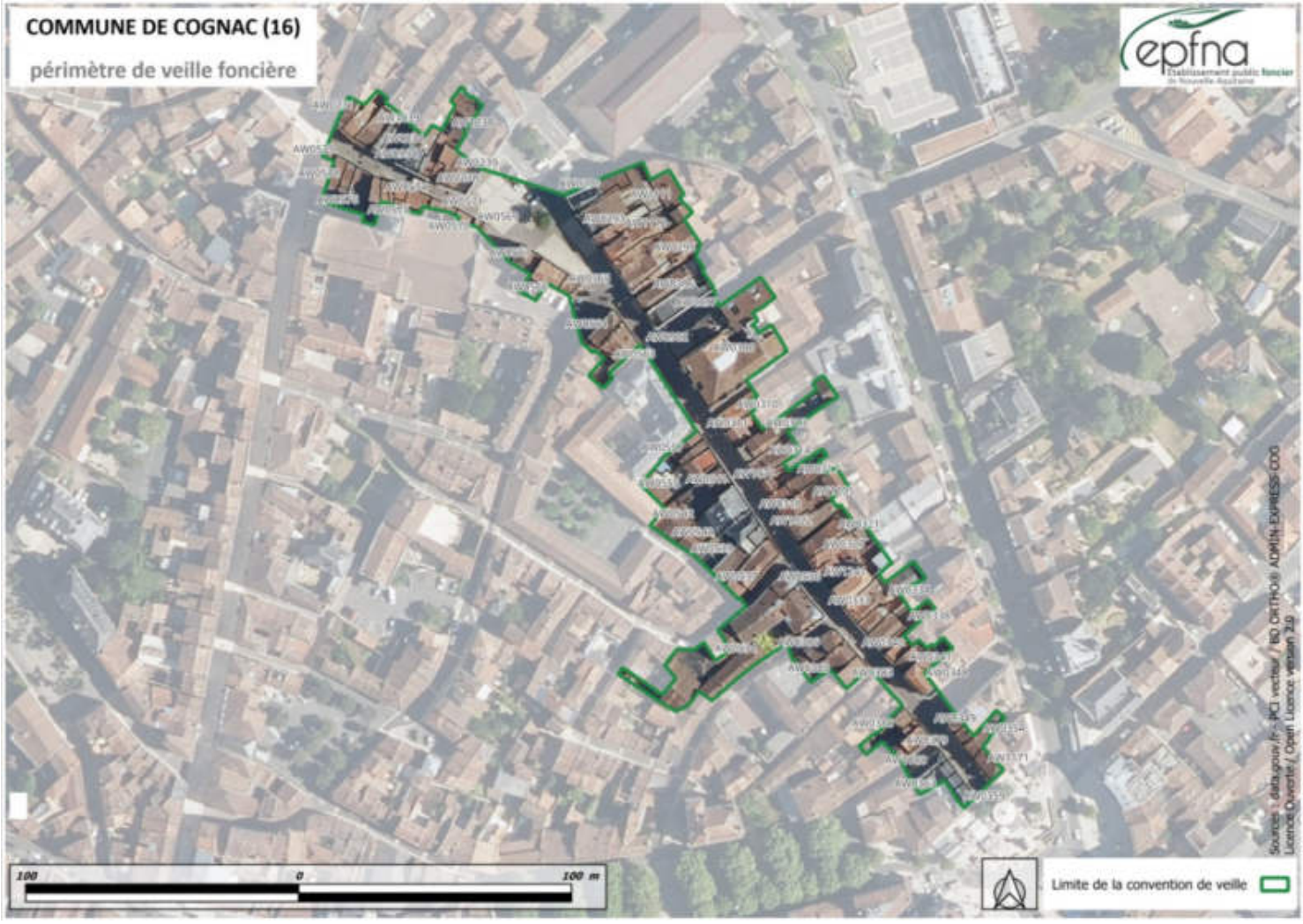
Contexte : La collectivité porte des ambitions fortes de revitalisation, visant à réinvestir durablement le centre-ville en favorisant le recyclage des biens vacants ou dégradés, la production de logements qualitatifs et adaptés, ainsi que le renforcement des fonctions commerciales et de services. L'objectif est de retrouver un centre-ville vivant, habité et attractif, conciliant valorisation du patrimoine, transition écologique et dynamique économique locale.

Projet : Dans ce cadre, l'intervention de l'EPFNA s'inscrit dans une logique de veille active et d'opportunité foncière sur le périmètre défini sur la rue d'Angoulême et la rue du Canton, jusqu'au carrefour de la rue Aristide Briand (situé en centre-ville).

Date de fin de la convention : 31/12/2031

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE COGNAC


COMMUNE DE COGNAC (16)
périmètre de veille foncière
epfna
100
0
100 m
Limite de la convention de veille

CONVENTION DE VEILLE N°16-26-029

EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND COGNAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Ville de Cognac,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 68 boulevard Denfert-Rochereau, CE 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son Maire, **Monsieur Morgan BERGER**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal n°+++ en date du +++,

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

d'une part,

La **Communauté d'agglomération du Grand Cognac,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue de Valdepenas, CS 10216 – 16111 COGNAC Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date 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-2026- ..... du XX XX 2025.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

La Ville de Cognac a sollicité l'EPFNA afin de bénéficier de son appui pour la mise en place d'un périmètre de veille foncière à l'échelle de l'une des principales rues commerçantes du centre-ville en vue de favoriser le réinvestissement de biens vacants ou dégradés. Poursuivant la politique initiée par la ville de Cognac depuis plusieurs années, cette démarche s'inscrit plus largement dans la définition et la mise en œuvre d'une politique foncière proactive au service de la revitalisation et de la redynamisation du cœur de ville. Elle intervient dans un contexte de recomposition urbaine marqué notamment par des phénomènes de vacance commerciale et résidentielle, ainsi que par la nécessité de requalifier le bâti ancien et de renforcer l'attractivité du centre-ville.

La Ville de Cognac et la Communauté d'agglomération du Grand Cognac sont, à ce titre, engagées dans le programme national « Action Cœur de Ville », lancé en mars 2018 et prolongé sur la période 2023-2026. Ce dispositif structurant vise à accompagner les villes moyennes dans la reconquête de leur centralité, à travers des actions coordonnées en matière d'habitat, de développement économique, de commerce, d'aménagement des espaces publics et de valorisation du patrimoine. Il se décline localement au sein d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), traduisant un projet global et partenarial à l'échelle intercommunale.

Dans ce cadre, l'intervention de l'EPFNA s'inscrit dans une logique de veille active et d'opportunité foncière sur le périmètre défini. La ville de Cognac s'est-elle déjà portée acquéreur de quelques propriétés commerciales ces deux dernières années dans le cas d'opportunités intéressantes.
Cet appui vise à permettre la maîtrise progressive du foncier, condition préalable à la mise en œuvre d'un projet de requalification cohérent.

L'opération envisagée poursuit plusieurs objectifs complémentaires :

- résorber durablement la vacance commerciale et résidentielle, en particulier sur des emplacements structurants du centre-ville ;
- produire une offre de logements diversifiée et qualitative, adaptée aux besoins des ménages, en favorisant le recyclage foncier plutôt que l'étalement urbain ;
- accompagner le renouvellement du tissu économique de proximité, en facilitant l'implantation de commerces, d'activités ou de services contribuant à l'animation urbaine.

La présente convention a ainsi pour objet de définir le cadre partenarial et opérationnel de l'intervention de l'EPFNA, en précisant les modalités d'acquisition, de portage foncier, de gestion transitoire et de rétrocession des biens concernés, ainsi que les engagements respectifs des parties.

La Ville de COGNAC

La commune de Cognac est localisée à l'ouest du département de la **Charente (16)**, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle constitue le pôle urbain principal de son territoire et s'inscrit au cœur du bassin de vie cognaçais, structuré notamment par la vallée de la Charente et l'activité historique liée à la production et au négoce de cognac. Depuis 2012, la Ville de Cognac est labellisée « Ville d'art et d'histoire » par le Ministère de la Culture et de la Communication.

Elle est la ville-ventre de la **Communauté d'agglomération du Grand Cognac**, deuxième aire urbaine du département, où le rayonnement urbain déborde dans la Charente-Maritime voisine.

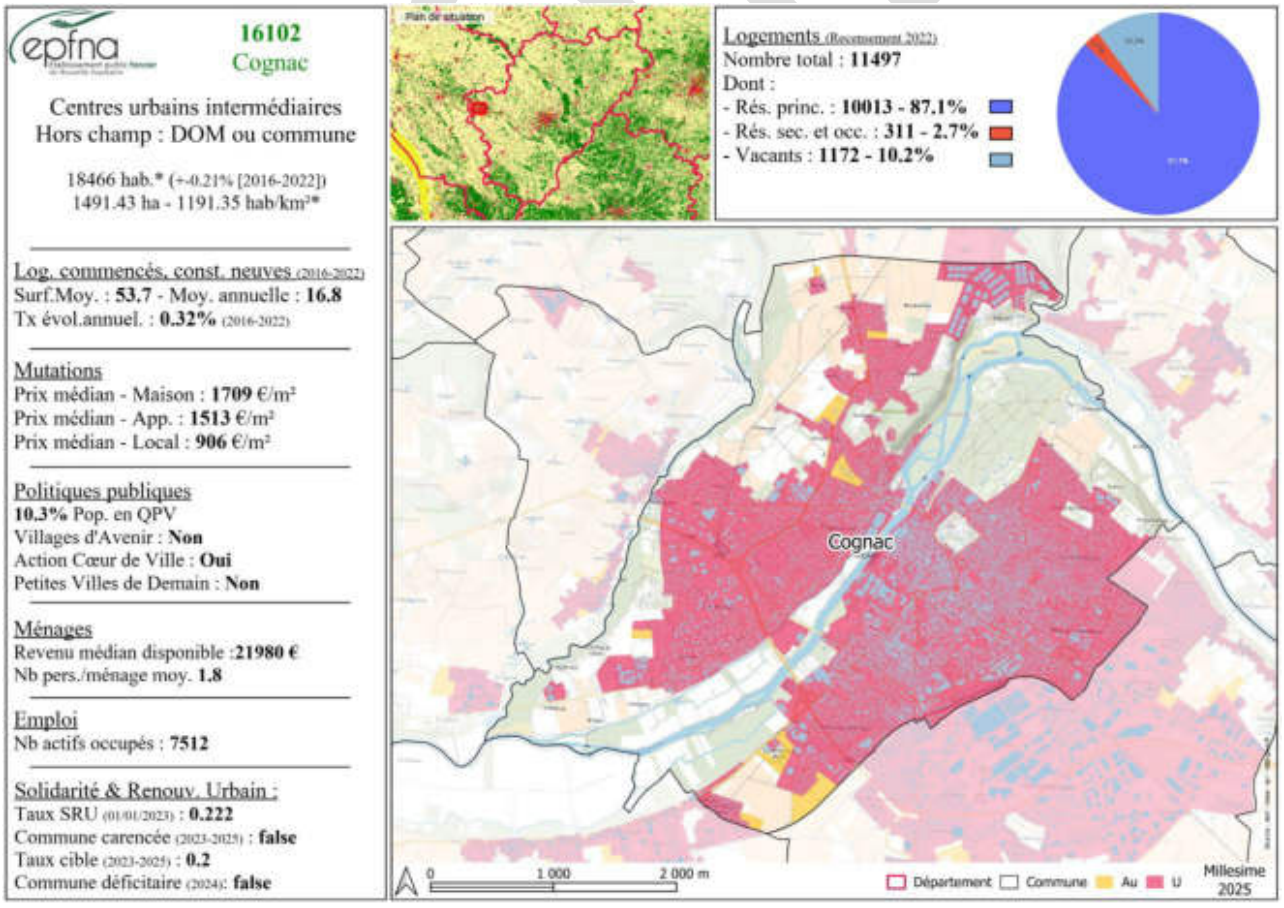
L'accessibilité de la commune est assurée par un réseau routier structurant reliant notamment Angoulême, Saintes et l'axe littoral. La commune est également desservie par la **gare de Cognac**, située sur la ligne ferroviaire reliant **Royan à Angoulême**, permettant une connexion aux réseaux régionaux et nationaux.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Aussi, la Ville de Cognac est soumise à l'obligation de produire 20% de logements sociaux sur son territoire. Elle respecte cette obligation. La collectivité est également engagée dans une politique active de revitalisation de son centre-ville, inscrite dans le cadre du programme national **Action Cœur de Ville**, et comprise dans le périmètre d'une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** multi-sites portée à l'échelle intercommunale. Cette stratégie vise notamment la requalification du centre ancien, la remise sur le marché du parc de logements vacants, le soutien au commerce de proximité, l'amélioration du cadre de vie et des services publics.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés :

	Commune	Grand Cognac	Charente
Population totale légale (INSEE 2021)	18 851	70 821	351 718
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,03 %	-0,16 %	-0,07 %
Rythme de construction annuel en logement	139	278	1 018
Taux de vacance du parc de logements (INSEE)	11,47 %	10,31 %	11,18 %
Nombre de personnes par ménages	1,90	2,13	2,13
Nombre d'emplois au lieu de travail	12 248	31 583	139 934
Nombre d'entreprises	177	554	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	546	1 490	6 830



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

La Communauté d'agglomération du Grand Cognac

La **Communauté d'agglomération du Grand Cognac** a été créée par arrêté préfectoral en **2017**, dans le cadre de la réorganisation intercommunale issue de la loi NOTRe, par regroupement de plusieurs intercommunalités. Elle a fait l'objet d'ajustements de périmètre à cette occasion.

Elle regroupe aujourd'hui **54 communes** et constitue un territoire de cohérence pour les politiques publiques d'aménagement, d'habitat et de développement économique, structuré autour de la ville-centre de Cognac et de plusieurs pôles secondaires (Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente, Segonzac).

Agissant en application des compétences qui lui ont été transférées par ses communes membres, l'agglomération est notamment compétente en matière de :

- planification urbaine (PLU intercommunal),
- politique locale de l'habitat,
- développement économique,
- et aménagement du territoire.

Elle porte à ce titre une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** multi-sites intégrant Cognac et les trois pôles secondaires, visant à dynamiser les centres-villes et centres-bourgs, notamment en agissant sur l'habitat, le commerce, les espaces publics et les services.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)	25 avril 2024
Programme Local de l'Habitat (PLH)	10 décembre 2020
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	18 mars 2022

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 aout 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.

PROJET

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention ;
- les engagements et obligations des signataires, en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA ;
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention (RI) 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 ce RI 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Le présent document opérationnel et le RI 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.

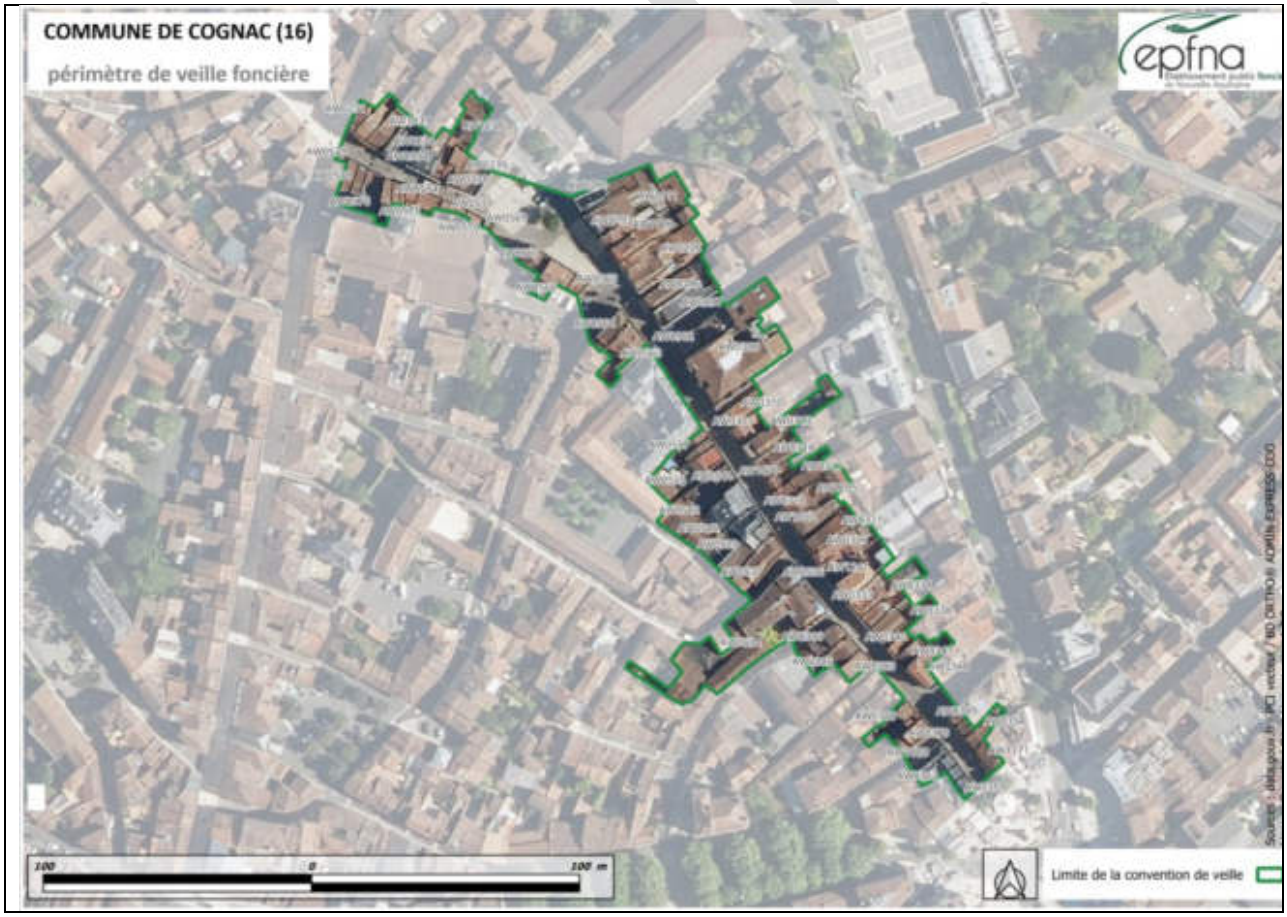
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « le centre-ville » et défini par les éléments suivants :



Le centre-ville de Cognac est marqué par un patrimoine bâti de qualité mais souvent ancien. Conformément à un phénomène d'ordre national, il est confronté à des phénomènes persistants de vacance commerciale et résidentielle, à la dégradation de certains immeubles ainsi qu'à une fragilisation de son tissu économique de proximité. Ces dynamiques participent d'une perte relative d'attractivité du cœur de ville au profit de secteurs périphériques, tout en générant des situations de sous-occupation et de dévalorisation foncière à l'échelle du centre-ville.

Dans ce contexte, la collectivité porte depuis plusieurs années, des ambitions fortes de revitalisation, visant à réinvestir durablement le centre-ville en favorisant le recyclage des biens vacants ou dégradés, la production de logements qualitatifs et adaptés, ainsi que le renforcement des fonctions commerciales et de services. L'objectif est de retrouver un centre-ville vivant, habité et attractif, conciliant valorisation du patrimoine, transition écologique et dynamique économique locale.

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

Le périmètre identifié fera l'objet des analyses nécessaires à l'élaboration d'une stratégie foncière globale et en lien avec le programme Action cœur de ville.

2.2. Démarches 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, par délibération du Conseil communautaire de Grand Cognac 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.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Des études complémentaires pourront être mandatées.

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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.

PROJET

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 révèlerait 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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 400 000 €.**

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.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

La délibération, ou accord 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.

PROJET

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 majeur, 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 Commune avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

PROJET

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 31/12/2031.

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 Commune, 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 Commune 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 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 (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. 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.

1. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensembles des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.
Les parties peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des orientations issues des différentes études.

7. 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 ;
- à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

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 règlementation en vigueur.

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

PROJET

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 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 recommandé 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 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

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.

PROJET

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

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

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 Cognac représentée par son maire,	L'Intercommunalité Grand Cognac représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Morgan BERGER	**Jérôme SOURISSEAU**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Modèle d'accord préalable
Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 035

Avenant n°3 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/07/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CA DE LA ROCHELLE ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-21-057 en date du 7 juillet 2021, la Commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont défini les modalités d'intervention foncière de l'EPFNA.

Cette convention s'inscrit dans le cadre du projet porté par la Commune de Lagord et la CdA de La Rochelle visant la restructuration et la requalification des entrées de ville notamment au secteur des Gonthières à Lagord, au travers de :

- L'amélioration des mobilités et des espaces publics ;
- Le développement d'une offre tertiaire et de services ;
- L'articulation du secteur avec les futurs aménagements de transports en commun et du parc relais (P+R).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AI n°657 située dans le périmètre de réalisation de l'opération. À l'issue d'une consultation d'opérateurs, la société BLEU MERCURE a été retenue pour le développement du projet immobilier envisagé sur le site.

Projet : Le programme développé par l'opérateur prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation tertiaire comprenant :

- Un pôle tertiaire d'environ 2 700 m²
- Un pôle activité d'environ 1 290 m²
- Les aménagements et stationnements associés.

Le foncier fait aujourd'hui l'objet d'une promesse de vente au profit de la société BLEU MERCURE. Le permis de construire a été délivré en date du 6 février 2026

Le calendrier prévisionnel initial de l'opération prévoyait une purge du permis de construire au mois de mai 2026, un démarrage des travaux au T4 2026 et une livraison prévisionnelle au T2 2028

Date de fin de la convention : échéance initiale 07/07/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/07/2027

Montant : 3 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : CA DE LA ROCHELLE

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

Avenant n°3 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Avenant de prorogation

Projet : réalisation d'un ensemble immobilier à vocation tertiaire comprenant :

- Un pôle tertiaire d'environ 2 700 m²

- Un pôle activité d'environ 1 290 m²

- Les aménagements et stationnements associés.

Signataire : Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Echéance convention : échéance initiale 07/07/2026, **prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/07/2027,** pour finaliser la cession à l'opérateur :

- obtention du permis de construire en février 2026 ;
- recours contre le PC (médiation en cours) ;
- purge envisagée au mois de septembre 2026 ;
- cession à l'opérateur en mars 2027 ;
- démarrage des travaux au T2 2027 ;
- livraison prévisionnelle au T4 2028.

Montant : 3 000 000 € inchangé

Garant du rachat : Commune de Lagord

Périmètres et photos

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

17200
Lagord

Grands centres urbains
Hors champ : DOM ou commune

7594 hab.* (+1.13% [2016-2022])
801.33 ha - 949.25 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **75.9** - Moy. annuelle : **74.8**
Tx évol.annuel. : **2.97%** (2016-2022)

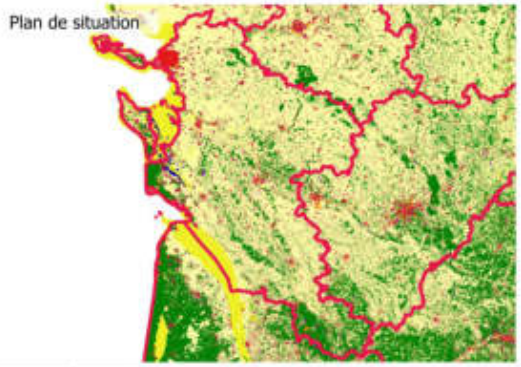
Mutations
Prix médian - Maison : **3822** €/m²
Prix médian - App. : **3246** €/m²
Prix médian - Local : **1707** €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

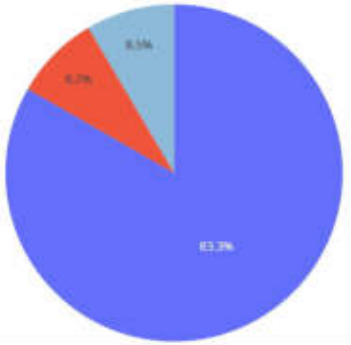
Ménages
Revenu médian disponible :**27680 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

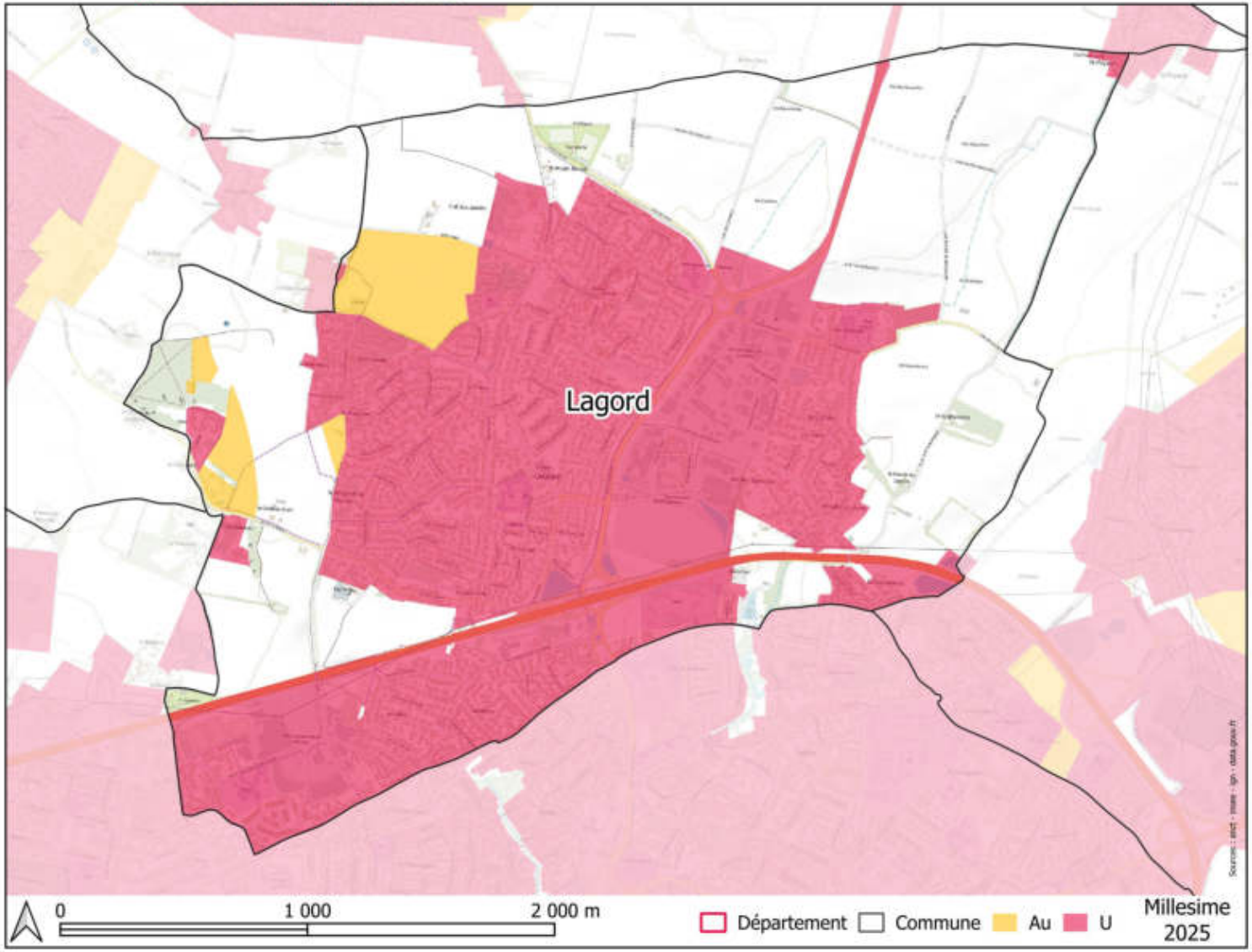
Emploi
Nb actifs occupés : **2936**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1873**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **4400**
Dont :
- Rés. princ. : **3663 - 83.3%**
- Rés. sec. et occ. : **361 - 8.2%**
- Vacants : **376 - 8.5%**





AVENANT N° 3 DE PROLONGATION
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-057

POUR LA STRUCTURATION DES ENTREES DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LAGORD

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de LAGORD, dont le siège est situé 1 rue de la Métairie, 17140 LAGORD, représentée par Monsieur **Bruno BARBIER**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

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

La communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel, 17000 LA ROCHELLE, représentée par Monsieur **Olivier FALORNI**, son Président, dûment habilité par Délibération du Conseil Communautaire en date du

dénommée « **la CdA de la Rochelle »** ou « **la collectivité** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026- …… du 2 juillet 2026.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-21-057 en date du 7 juillet 2021, la Commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont défini les modalités d'intervention foncière de l'EPFNA.

Cette convention s'inscrit dans le cadre du projet porté par la Commune de Lagord et la CdA de La Rochelle visant la restructuration et la requalification des entrées de ville notamment au secteur des Gonthières à Lagord, au travers de :

- L'amélioration des mobilités et des espaces publics ;
- Le développement d'une offre tertiaire et de services ;
- L'articulation du secteur avec les futurs aménagements de transports en commun et du parc relais (P+R).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AI n°657 située dans le périmètre de réalisation de l'opération.

À l'issue d'une consultation d'opérateurs, la société BLEU MERCURE a été retenue pour le développement du projet immobilier envisagé sur le site.
Le programme développé par l'opérateur prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation tertiaire comprenant :

- Un pôle tertiaire d'environ 2 700 m² ;
- Un pôle activité d'environ 1 290 m² ;
- Les aménagements et stationnements associés.

Le foncier fait aujourd'hui l'objet d'une promesse de vente au profit de la société BLEU MERCURE. Le permis de construire a été délivré en date du 6 février 2026.

La réitération de la vente est notamment conditionnée à :

- L'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif ;
- L'obtention d'une garantie financière d'achèvement (GFA), conditionnée à la pré-commercialisation du projet à hauteur de 50% des surfaces du projet ;
- La sécurisation de la pré-commercialisation en lien direct avec la GFA ;
- L'obtention des offres de prêt nécessaires au financement de l'opération ;
- La validation des études techniques et géotechniques nécessaires à l'opération, sous réserve de l'absence de surcoût excédant l'enveloppe contractuelle de 80 000 € HT ;
- L'absence de découverte d'espèces protégées.

Le calendrier prévisionnel initial de l'opération prévoyait une purge du permis de construire au mois de mai 2026, un démarrage des travaux au T4 2026 et une livraison prévisionnelle au T2 2028.

Toutefois, le projet connaît actuellement un décalage de calendrier lié :

- A un recours déposé contre le permis de construire ;
- A la sécurisation encore en cours de la pré-commercialisation du programme.

Dans ce contexte, une médiation est actuellement engagée concernant le recours exercé contre le permis de construire, tandis que l'opérateur poursuit la commercialisation du programme avec l'appui de la Direction Développement Économique de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Dans ces conditions, les parties se sont rapprochées en vue de prolonger la durée de la convention opérationnelle n°17-21-057 et de permettre la poursuite du portage foncier par l'EPFNA jusqu'à la levée des conditions suspensives préalables à la réitération de la vente.

Le présent avenant n°3 a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention opérationnelle jusqu'au 31 juillet 2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

L'article relatif à la « durée de la convention » n° 17-21-057 concernant la structuration des entrées de ville sur la commune de Lagord, conclue entre la commune, la CdA de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), est modifié comme suit :

La durée de la convention est portée au 31 juillet 2027.

En cas d'inclusion d'une clause résolutoire dans l'acte de cession du foncier objet de l'opération d'aménagement Les Gonthières, 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 CdA de La Rochelle 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°17-21-057 demeurent inchangées.

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

La Commune de Lagord
Représentée par son Maire,

Bruno BARBIER

La Communauté d'Agglomération La Rochelle
Représenté par son Président,

Olivier FALORNI

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier n° …… en date du ……..

Annexe n° 1 : Convention n°17-21-057
Annexe n° 2 : Avenant n°1
Annexe n° 3 : Avenant n°2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 036

Convention de réalisation n°17-26-031 d'action foncière en faveur du projet de jonction entre l'Ecoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes entre la commune d'Aytré, 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°17-26-031 d'action foncière en faveur du projet de jonction entre l'Ecoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes entre la commune d'Aytré, la communauté d'agglomération de La rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/07/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE D'AYTRE (17028) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

La Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026
Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-26-031 d'action foncière en faveur du projet de jonction entre l'Ecoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes entre la commune d'Aytré, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : La commune d'Aytré a sollicité l'intervention de l'EPFNA afin de l'accompagner dans la maîtrise foncière d'un terrain stratégique situé à proximité immédiate de l'écoquartier de Bongraine. Cette emprise est grevée de l'emplacement réservé AT_ER_01 inscrit au PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, dont l'objet est la réalisation d'une liaison entre le secteur de Bongraine et celui des Galiotes.

Dans le cadre de cet emplacement réservé, les propriétaires ont engagé une procédure de droit de délaissement en juin 2025 en mettant la commune en demeure d'acquérir leur bien. Afin de préserver les possibilités d'aménagement futures du site et de disposer du temps nécessaire pour préciser le projet à développer, la commune souhaite être accompagnée par l'EPFNA.

Projet : La présente convention de réalisation a pour objet la mise en œuvre d'une action foncière visant à préserver les possibilités d'aménagement liées à l'emplacement réservé AT_ER_01 inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE au bénéfice de la commune d'AYTRE. Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'une liaison entre le secteur de Bongraine et celui des Galiotes, historiquement envisagée sous la forme d'une passerelle piétonne et cyclable permettant le franchis sement de la voie ferrée.

Date de fin de la convention : 31/07/2030

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'AYTRE

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

17028
Aytré

Centres urbains intermédiaires
Hors champ : DOM ou commune

9759 hab.* (+1.92% [2016-2022])
1223.81 ha - 799.92 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **66.6** - Moy. annuelle : **47**
Tx évol.annuel. : **2.36%** (2016-2022)

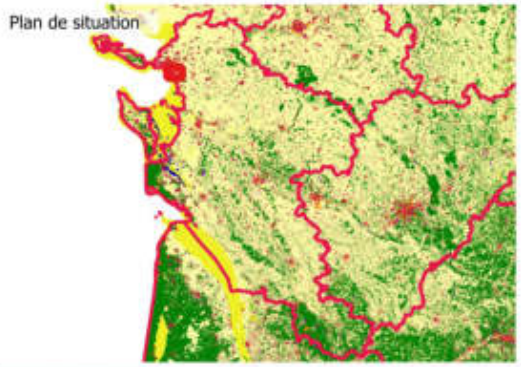
Mutations
Prix médian - Maison : **3628** €/m²
Prix médian - App. : **4012** €/m²
Prix médian - Local : **1530** €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

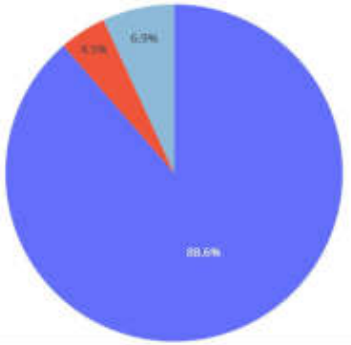
Ménages
Revenu médian disponible :**22830 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

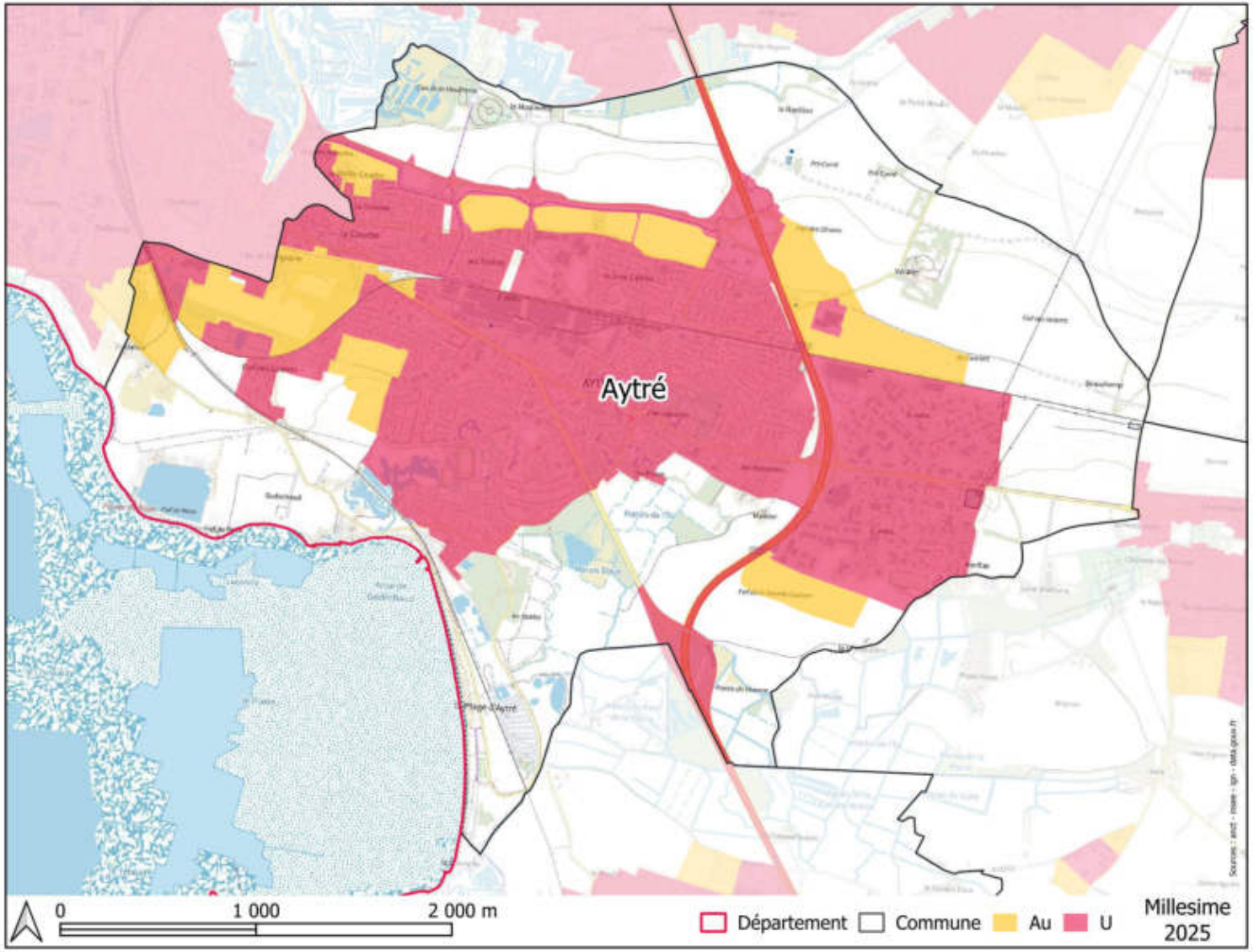
Emploi
Nb actifs occupés : **4275**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.2079**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **5844**
Dont :
- Rés. princ. : **5175 - 88.6%**
- Rés. sec. et occ. : **264 - 4.5%**
- Vacants : **405 - 6.9%**





Convention de réalisation n°17-26-031 d'action foncière en faveur du projet de jonction entre l'Ecoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes entre la commune d’Aytré, la communauté d’agglomération de La rochelle et l’EPFNA

Convention réalisation

Projet : Valorisation d'une dent creuse stratégique, située entre le secteur de l’écoquartier de Bongraine et celui des Galiotes sur la commune d’Aytré dans le cadre d’un projet de liaison qui intégrera nécessairement une offre de logements

Signataire : Aytré, Communauté d’Agglomération de La Rochelle

Echéance convention : 31/07/2030

Montant : 800 000 €

Garant du rachat : Commune d’Aytré

Périmètres et photos

Bureau du

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°17-26-031

D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DU PROJET DE JONCTION ENTRE L'ECOQUARTIER DE BONGRAINE ET LE SECTEUR DES GALIOTES

ENTRE

LA COMMUNE D'Aytré

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION de LA ROCHELLE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Aytré,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place des Charmilles à Aytré (17440), représentée par **Madame Hélène RATA**, 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 6 rue Saint-Michel à LA ROCHELLE (17000) – représentée par **Monsieur Olivier FALORNI**, son président, 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-2026 - …… du XX XX 2026.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

La commune d'Aytré

La commune d'Aytré est localisée au Sud de LA ROCHELLE, dans le département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

La commune d'Aytré 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 1er janvier 2024, elle comptait 22,32 % de logements locatifs sociaux selon les données du Ministère de la Transition.

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

	Commune d'Aytré
Population	9759
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 1,92% / an (2016-2022)
Taux de Logements locatifs sociaux	22,32% (2024)
Taux de vacance du parc de logements	6,9% (2022)
Nombre de personnes par ménages	1.9 (2022)
Taux de chômage annuel moyen	8,1% (2022)

La communauté d'Agglomération 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, approuvé le 2 juillet 2025, 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.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031 a été adopté le 11 décembre 2025 par le Conseil communautaire. Les objectifs de production retenus sont de 1 600 logements par an, dont 573 logements sociaux et 234 logements en accession abordable. Il vise à concilier attractivité, développement de l'habitat et adaptation au changement climatique dans une logique de sobriété foncière, à relever le défi du vieillissement de la population et du maintien d'une mixité intergénérationnelle et à affirmer un territoire solidaire assurant des parcours résidentiels pour tous.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

L**e 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, intégrant 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, dans 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 modification de droit commun N°2 a également été approuvée en janvier 2026, afin de faciliter la production de logements et la mobilisation des gisements fonciers en densification et 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.

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 aout 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'Aytré, 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

1.3. La convention - cadre

La présente convention de réalisation est conclue en application de la convention-cadre thématique n°17-21-020 d'appui à la stratégie foncière en matière de réserves foncières, signée le 19 avril 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Cette convention-cadre définit les orientations générales du partenariat entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA en matière de constitution de réserves foncières destinées à accompagner les projets de développement des communes du territoire. Elle prévoit notamment la mise en œuvre de conventions de réalisation permettant de décliner opérationnellement ces objectifs sur des secteurs identifiés.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle est associée à la présente convention au regard de ses compétences en matière de planification, d'aménagement de l'espace communautaire et de politique locale de l'habitat.

À ce titre, elle participe aux réflexions relatives au devenir du site et à la définition du projet, en cohérence avec les orientations du PLUi et du PLH communautaires. Elle sera associée au suivi de la présente convention et participera aux différentes instances de pilotage mises en place pour sa mise en œuvre.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Jonction Bongraine – Galiotes » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	*Superficie foncier (m²)*	*Type de bien*	*Adresse cadastrale*	*Zonage PLUi*	*Particularités de la parcelle*	*Occupation*	*Type de propriétaire*	*Propriété de l'immeuble*
BI 1	20	biens divers (transformateur ENEDIS)	rue de l'YSER	UV1	Transformateur ENEDIS	Occupé par le propriétaire	Privé	ENEDIS
BI 2	3 546	Terrain nu	rue du Champ de Tir	UV1	Emplacement réservé AT_ER_01 « Jonction entre Bongraine et les Galiotes » au bénéfice de la commune d'Aytré	Libre de toute occupation	Particulier	Indivision BONNAUD / HATTE

A noter que les éléments actuellement connus font état de la présence d'un linéaire arboré le long de la rue de l'Yser ainsi que d'un poste de transformation électrique implanté sur la parcelle. Ces éléments devront être pris en compte dans le cadre des réflexions à venir sur le devenir du site.

À ce stade, aucune étude spécifique relative à la pollution, à la géotechnique, à l'archéologie ou à la biodiversité n'a été portée à la connaissance de l'EPFNA. Il s'agira de statuer sur l'intérêt ou non de réaliser ce type d'études dans le cadre de la présente convention opérationnelle.

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.

Périmètre de réalisation

2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation a pour objet la mise en œuvre d'une action foncière visant à préserver les possibilités d'aménagement liées à l'emplacement réservé AT_ER_01 inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE au bénéfice de la commune d'Aytré.

Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'une liaison entre le secteur de Bongraine et celui des Galiotes, historiquement envisagée sous la forme d'une passerelle piétonne et cyclable permettant le franchissement de la voie ferrée.

at_er_01	Jonction entre Bongraine et Galiotes	Angle rue du Champ de Tir et rue de l'Yser	Commune	390

À la suite de l'activation du droit de délaissement par les propriétaires en juin 2025, la Commune a souhaité engager une démarche de maîtrise foncière afin de préserver cette emprise stratégique située à proximité immédiate de l'écoquartier de Bongraine.

L'intervention de l'EPFNA vise ainsi à permettre l'acquisition de cette propriété et à laisser à la Commune ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le temps nécessaire pour définir les modalités de mise en œuvre d'un projet et préciser le devenir de cette emprise, en cohérence avec les enjeux de développement du secteur.

A ce stade, la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont réalisé ou engagé les réflexions et études suivantes :

- Une étude de faisabilité d'une passerelle de liaison entre l'écoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes, confiée par Aquitanis, l'aménageur de la ZAC de Bongraine d'intérêt communautaire, à l'agence Une Autre Ville, dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC et réalisée en 2025 ;
- Une étude capacitaire réalisée en 2025 par la Direction Stratégie Foncière et Projets urbains (SFPU) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle visant à évaluer les différentes hypothèses de valorisation et d'aménagement de l'emprise.

Ces travaux ont permis d'appréhender les conditions techniques, financières et urbaines de réalisation de la liaison envisagée ainsi que les différentes possibilités de valorisation du site. Ils ont notamment mis en évidence la nécessité d'approfondir les réflexions engagées par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, quant au devenir de cette emprise stratégique.

En conséquence, la présente convention a pour objet la maîtrise foncière du site afin de permettre la poursuite des réflexions et de définir le projet qui y sera développé.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, la programmation définitive du site n'est pas arrêtée.

Les réflexions engagées par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en lien avec l'aménageur de la ZAC de Bongraine portent sur plusieurs hypothèses de développement, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Hypothèses	*Principales caractéristiques*
1. Emplacement réservé	Acquisition du foncier en vue de la réalisation d'une liaison piétonne et cyclable de type passerelle entre l'écoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes.
2. Opération de logements intégrant la liaison	Réalisation d'une opération de logements accompagnée de la création de la liaison prévue par l'emplacement réservé.
3. Opération de logements avec liaison différée	Réalisation d'une opération de logements préservant les conditions de réalisation ultérieure de la liaison piétonne.
4. Valorisation uniquement résidentielle du foncier	Réalisation d'une opération de logements sans création de liaison.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Les études capacitaires réalisées à ce jour mettent en évidence un potentiel de développement résidentiel dont les caractéristiques varient selon les scénarios étudiés.

Compte tenu de l'inscription de la présente opération dans l'axe d'intervention « Habitat » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027 de l'EPFNA, l'intervention de l'EPF NA dans le cadre de la présente convention devra nécessairement se traduire par le développement d'une offre en logements sur tout ou partie du périmètre de la présente convention. Le programme définitif ainsi que les modalités de mise en œuvre du projet seront définis et arrêtés par la Commune, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en concertation avec l'EPFNA, au cours de la durée de la présente convention.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade, les modalités de sortie du foncier sont directement liées au scénario d'aménagement qui sera retenu par la commune d'Aytré et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Selon les orientations retenues, le foncier pourra être cédé à la Commune pour la réalisation de l'équipement public projeté ou à un opérateur pour la réalisation d'une opération immobilière.

Dans l'hypothèse de la réalisation d'une opération de logements intégrant la liaison entre Bongraine et les Galiotes, de manière concomitante ou différée, une division foncière pourra être envisagée afin de dissocier l'emprise nécessaire à la réalisation de cette liaison de la partie destinée à accueillir l'opération immobilière.
Dans cette hypothèse, l'EPFNA pourrait procéder à deux cessions distinctes : l'une au profit de la Commune pour la réalisation de l'équipement public, l'autre au profit d'un opérateur pour la réalisation de l'opération de logements.

Les modalités définitives de cession ainsi que l'identification du ou des acquéreurs seront précisées au cours de la présente convention.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Signature d'un bon pour accord : septembre 2026 ;
- Signature de l'acte d'achat : au plus tard novembre 2026 ;
- Versement du prix de vente aux propriétaires : au plus tard décembre 2026 ;
- Portage foncier par l'EPFNA : 2026 - 2030 ;
- Poursuite des études et définition du projet : 2026 - 2027 ;
- Arbitrage sur le scénario d'aménagement retenu : 2027 - 2028 ;
- Désignation éventuelle d'un opérateur et/ou définition des modalités de réalisation du projet : 2028 ;
- Cession du foncier par l'EPFNA au(x) bénéficiaire(s) final(aux) : 2029-2030.

Les parties s'attacheront à respecter le calendrier prévisionnel présenté ci-dessus. Celui-ci pourra toutefois évoluer en fonction de l'avancement des procédures, de la disponibilité des différents intervenants et des délais propres aux démarches administratives et foncières.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située au sein du périmètre d'intervention. Elle pourra être acquise par différents modes :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.3.1. L'acquisition dans le cadre du droit de délaissement

L'EPFNA pourra acquérir le bien compris dans le périmètre d'intervention dans le cadre de la procédure de droit de délaissement prévue par les dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux emplacements réservés.

Par courrier en date du 26 juin 2025, les propriétaires ont mis en demeure la commune d'Aytré d'acquérir le bien grevé par l'emplacement réservé AT_ER_01. La Commune dispose d'un délai d'un an à compter de cette demande pour se prononcer sur l'acquisition du bien et parvenir à un accord avec les propriétaires.

Afin de préserver les effets de cette procédure, la Commune a manifesté son intérêt pour l'acquisition du bien dans le délai imparti. Elle a également engagé les négociations foncières avec les propriétaires, lesquelles ont permis d'aboutir à un accord sur les conditions financières de la cession qui seront reprises par l'EPF NA dans le cadre de la présente convention opérationnelle.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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 29/01/2026, la Communauté d'agglomération de La Rochelle est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par Décision du Président de la CdA 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.

2.3.4. 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Préalablement à la présente convention, plusieurs études ont été réalisées par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin d'évaluer les conditions de réalisation du projet et les différentes hypothèses de valorisation du site.

Ces travaux ont notamment porté sur la faisabilité d'une liaison entre l'écoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes ainsi que sur l'analyse capacitaire de l'emprise.

À ce stade, aucune étude complémentaire n'est identifiée comme nécessaire à court terme. Toutefois, en fonction du scénario d'aménagement retenu, les études déjà réalisées pourront être actualisées, complétées ou renouvelées afin de préciser les conditions techniques, juridiques, environnementales ou économiques de mise en œuvre du projet.

L'EPFNA pourra, à la demande de la Commune, assurer la maîtrise d'ouvrage de ces études complémentaires lorsque celles-ci seront nécessaires à la poursuite du projet.

Ces études pourront notamment porter sur :

- Etudes capacitaires complémentaires ;
- Etudes économiques / financières actualisées ;
- Etudes géotechniques ;
- Étude environnementale ;
- Relevés topographiques ou études de réseaux.

La Commune s'engage à valider la programmation et les caractéristiques du projet au regard des conclusions des études qui pourraient être réalisées.

3.1. Modalités de réalisation des études

En cas de besoin exprimé par la Commune, certaines études pourront être réalisées directement par les services de l'EPFNA, notamment par la Direction des Études, lorsque les compétences internes de l'Établissement le permettent.

Lorsque les études nécessitent le recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA assurera, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage en étroite concertation avec la commune d'Aytré 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.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, sera l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres entre les différents partenaires s'il l'estime utile. En tout état de cause, l'EPFNA décidera de donner suite ou non à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire associera systématiquement l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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 d'Aytré sera redevable du montant des études et des dépenses annexes engagées par l'Établissement.

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 pourront faire l'objet de mesures de sécurisation définies en concertation avec la Commune, en fonction des caractéristiques du site, de son état et des risques identifiés.
Elles seront mises en œuvre 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 800 000 €, études comprises.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/07/2030,

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima la 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 règlementation 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. 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 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 4 exemplaires originaux

La commune d'Aytré 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,
Hélène RATA	**Olivier FALORNI**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 037

Convention de réalisation n°17-26-019 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune de Fontaines d'Ozillac, la Communauté de communes de la Haute Saintonge 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°17-26-019 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune de Fontaines d'Ozillac, la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE FONTAINES-D'OZILLAC (17163) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-26-019 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune de Fontaines d'Ozillac, la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA

Contexte : Maîtrise foncière d'une propriété en vente idéalement située en cœur de bourg. La maîtrise de cette propriété participera à la redynamisation du centre-bourg de Fontaines d'Ozillac par la création de nouveaux logements en réhabilitation d'une propriété vacante.

Projet : Réhabilitation d'une propriété (cadastrée AC 57) d'une surface cadastrale totale de 1 135 m² correspond à un immeuble en R+1 d'une surface totale d'environ 175 m² pour la création de deux logements communaux. Le projet de la Commune consiste à réhabiliter l'immeuble en vue de créer deux logements communaux d'environ 80 m² chacun.

Date de fin de la convention : 30/06/2030

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE FONTAINES-D'OZILLAC

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

17163 Fontaines-d'Ozillac

Rural à habitat dispersé
Les ruralités résidentielles mixtes

511 hab.* (+-0.16% [2016-2022])
1393.64 ha - 36.76 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **113** - Moy. annuelle : **0.2**
Tx évol.annuel. : **0.84%** (2016-2022)

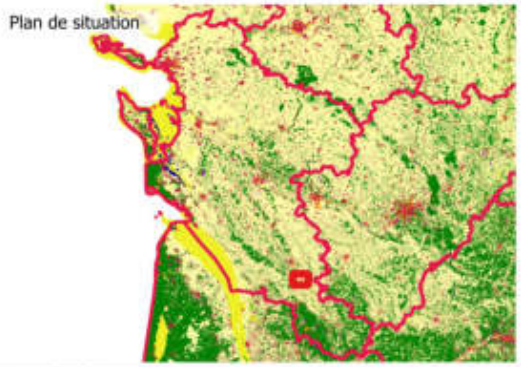
Mutations
Prix médian - Maison : **1488** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

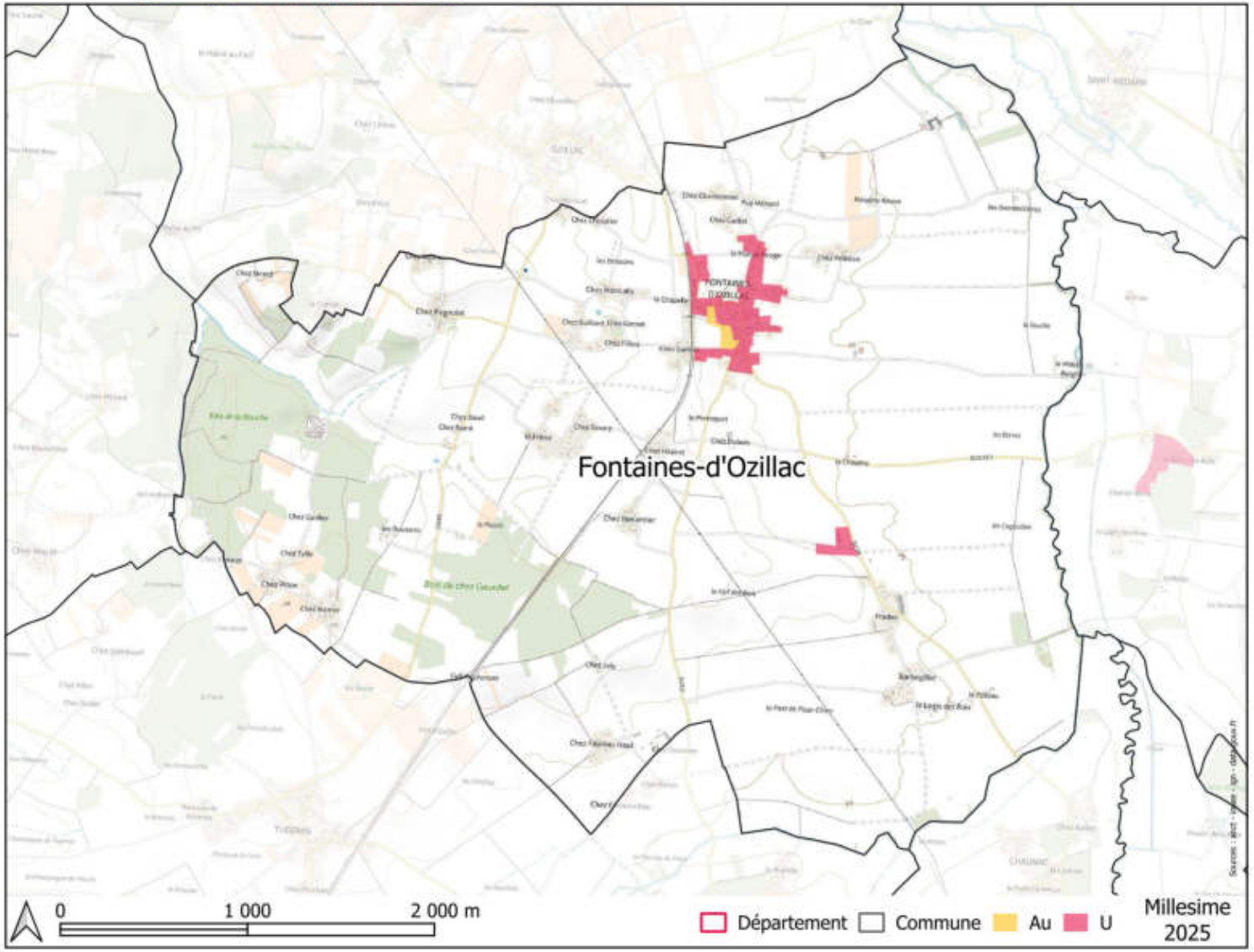
Ménages
Revenu médian disponible :**21400 €**
Nb pers./ménage moy. **2.4**

Emploi
Nb actifs occupés : **221**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **267**
Dont :
- Rés. princ. : **214 - 79.9%**
- Rés. sec. et occ. : **13 - 4.9%**
- Vacants : **40 - 15.2%**



Convention de réalisation n°17-26-019 pour la création de logements en centre-bourg entre la commune de Fontaines d'Ozillac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Convention réalisation

Projet : Dans la continuité d'une étude de faisabilité réalisée par la SEMDAS, réhabilitation d'une propriété pour la création de deux logements communaux.

L'acquisition se fera en démembrement de propriété afin de permettre à la commune d'entreprendre les travaux de réhabilitation rapidement

Signataire : commune de Fontaines d'Ozillac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge

Echéance convention : 30/06/2030

Montant : 150 000 €

Garant du rachat : Commune de Fontaines d'Ozillac

Périmètres et photos

Bureau du jeu

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

FONTAINES-D'OZILLAC

CONVENTION REALISATION N°17-26-019

POUR LA CREATION DE LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE FONTAINES-D'OZILLAC (17),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE

ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Fontaines d'Ozillac dont le siège est situé 2 rue Saint-Laurent, 17500 FONTAINES-D'OZILLAC, représentée par son Maire, **Madame Marie-Danielle GIRAUDEAU**, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du ……

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

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge dont le siège se situe rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC représentée par, son Président, **Monsieur Christophe CABRI**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire 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-2026-XX du ……

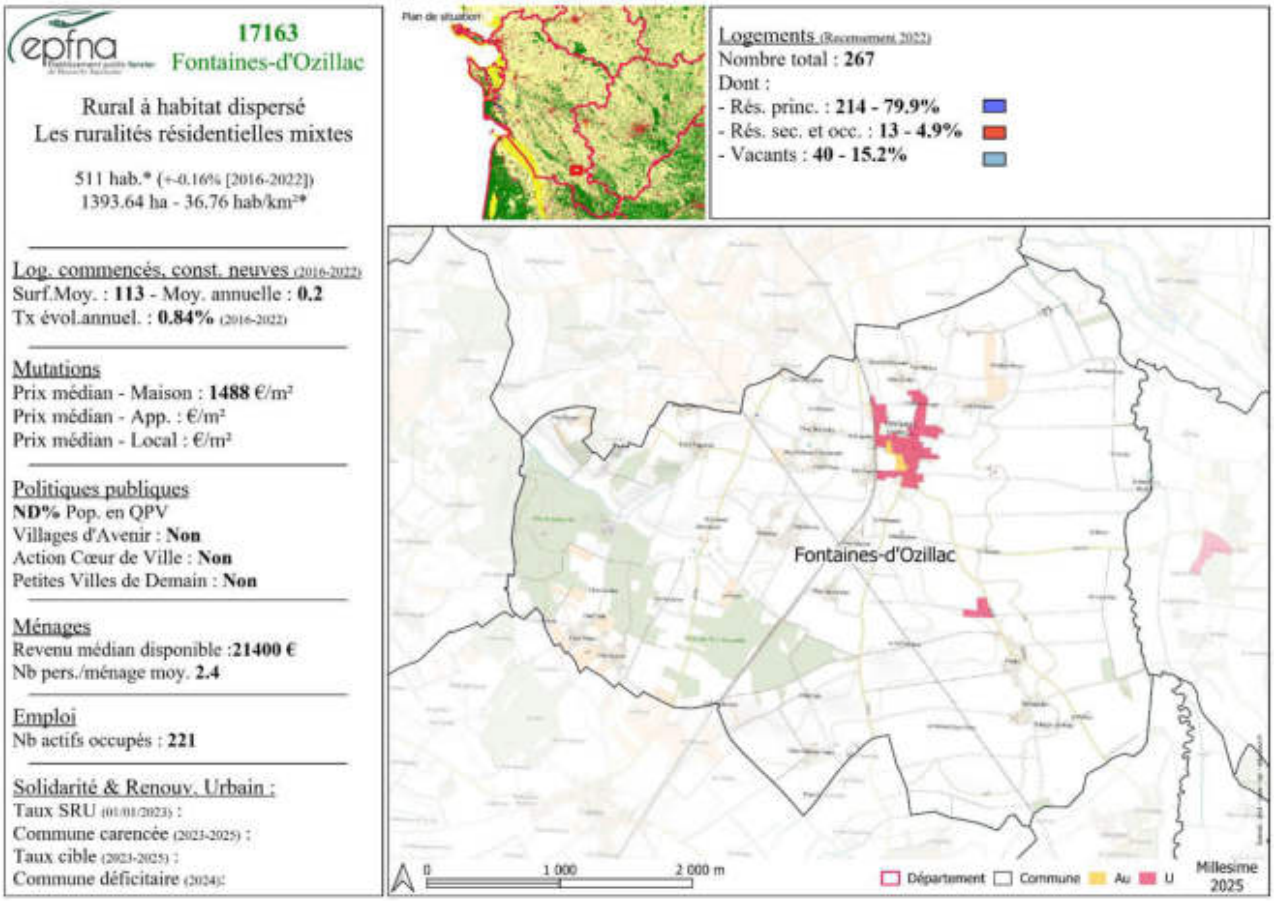
ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

La commune de Fontaines-d'Ozillac

La commune de Fontaines-d'Ozillac, composée de 511 habitants (2022), est localisée au Sud du département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté de communes de la Haute-Saintonge et se situe à 9 km au Sud-Est de Jonzac.



La communauté de communes de la Haute-Saintonge

A la frontière de la Saintonge et du Bordelais, la Haute-Saintonge s'étend sur le quart méridional du département de Charente-Maritime et compte 129 communes.

Créée en 1992, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, s'agrandit en 2014 avec la fusion de la Communauté des Communes de la région de Pons.

Aujourd'hui, elle demeure l'un des plus grands EPCI du territoire national en termes de communes adhérentes (129) et compte 68 476 habitants (2021).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date de première approbation	Evolutions
PLU	28/06/2021	
PLH	-	-
SCOT	19 février 2020	-

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 aout 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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 Fontaines-d'Ozillac, la communauté de communes de la Haute Saintonge 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-cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-24-058 signée avec la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge le 8 juillet 2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20 juin 2022 et du Bureau de l'EPFNA en date du 14 mars 2024.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Cette convention-cadre développe les objectifs suivants :

- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements ;
- Soutenir les projets structurants de développement économique du territoire à proximité des zones existantes ;
- Privilégier des aménagements en renouvellement urbain ou en reconversion suivant une logique durable, mutable et réversible ;
- Appuyer les projets structurants de développement touristique du territoire ;
- Développer les opérations de réinvestissements de friches de toute nature ;
- Soutenir les actions engagées dans la lutte contre le dérèglement climatique.

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 5 rue Saint-Laurent » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 57	1 135 m²	Bâti	5 rue Saint-Laurent	U	Libre

Cette propriété d'une surface cadastrale totale de 1 135 m² correspond à un immeuble en R+1 d'une surface totale d'environ 175 m² comprenant une partie habitation et une partie ancien commerce, ainsi qu'un garage et une dépendance.
Le bien est idéalement situé en centre-bourg, à proximité immédiate de la mairie. Il a été mis en vente récemment par les héritiers.

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.2. Définition du projet

Le projet de la Commune consiste à réhabiliter l'immeuble en vue de créer deux logements communaux d'environ 80 m² chacun.
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 fait réaliser une étude de faisabilité par la SEMDAS qui a défini les conditions de réalisation de ces deux logements en réhabilitation et a estimé les travaux de réhabilitation à hauteur de 366 000 € HT hors aléas.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Réhabilitation de l'immeuble pour la création de deux logements communaux.

2.2.1. <u>Le Programme</u>

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

- En réhabilitation de l'immeuble existant : création de deux logements communaux en réhabilitation

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 : 1 an
- Réalisation des travaux de réhabilitation par la commune : 1 an
- 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.
Toutefois, l'acquisition à l'amiable de ce bien est conditionnée à la réalisation d'études préalables par la Commune sur le chiffrage des coûts de réhabilitation dans le cadre de son projet.

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 20 mai 2020, 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- 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 maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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 majeur, 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 **150 000 €.**

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 majeur, 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la commune et le 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 règlementation 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 recommandé 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 Fontaines-d'Ozillac représentée par son maire,	La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Marie-Danielle GIRAUDEAU	**Christophe CABRI**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2026/XXX en date du …….

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention-cadre

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 038

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'ilot Guierle entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'ilot Guierle entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE BRIVE-LA-GAILLARDE (19031) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'ilot Guierle entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA

Contexte : La commune de Brive-la-Gaillarde et l'EPFNA ont signé une convention dédiée à l'opération de l'îlot des Tilleuls le 30 juin 2022. Il s'agit d'un îlot urbain vacant à requalifier à proximité du centre-ville, sur cette opération l'EPFNA a procédé à l'acquisition amiable de trois parcelles cadastrées pour un montant total de 740 000 €. La Ville de Brive a indiqué à l'EPFNA que la SEM Territoires 19 était désignée opérateur pour la réalisation d'une opération en renouvellement urbain. La SEM Territoires devait acquérir le foncier auprès de l'EPFNA début 2026 pour permettre la démolition de l'îlot et la construction d'un immeuble de 13 logements neufs.

Projet : Face à l'opposition de certains riverains au projet, la SEM Territoires 19 a déposé un PC modificatif au début de l'été, et anticipe de futurs recours contre le permis. Afin de couvrir la période d'instruction de ces éventuels recours, il convient de proroger la durée de la convention.

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027

Montant : 1 200 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE BRIVE-LA-GAILLARDE

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

19031
Brive-la-Gaillarde

Centres urbains intermédiaires
Hors champ : DOM ou commune

46769 hab.* (+-0.08% [2016-2022])
4864.86 ha - 962.33 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **80.2** - Moy. annuelle : **47.6**
Tx évol.annuel. : **0.56%** (2016-2022)

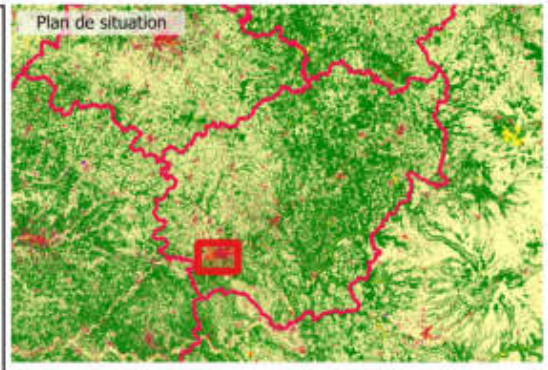
Mutations
Prix médian - Maison : **1860** €/m²
Prix médian - App. : **1667** €/m²
Prix médian - Local : **970** €/m²

Politiques publiques
11.3% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Oui**
Petites Villes de Demain : **Non**

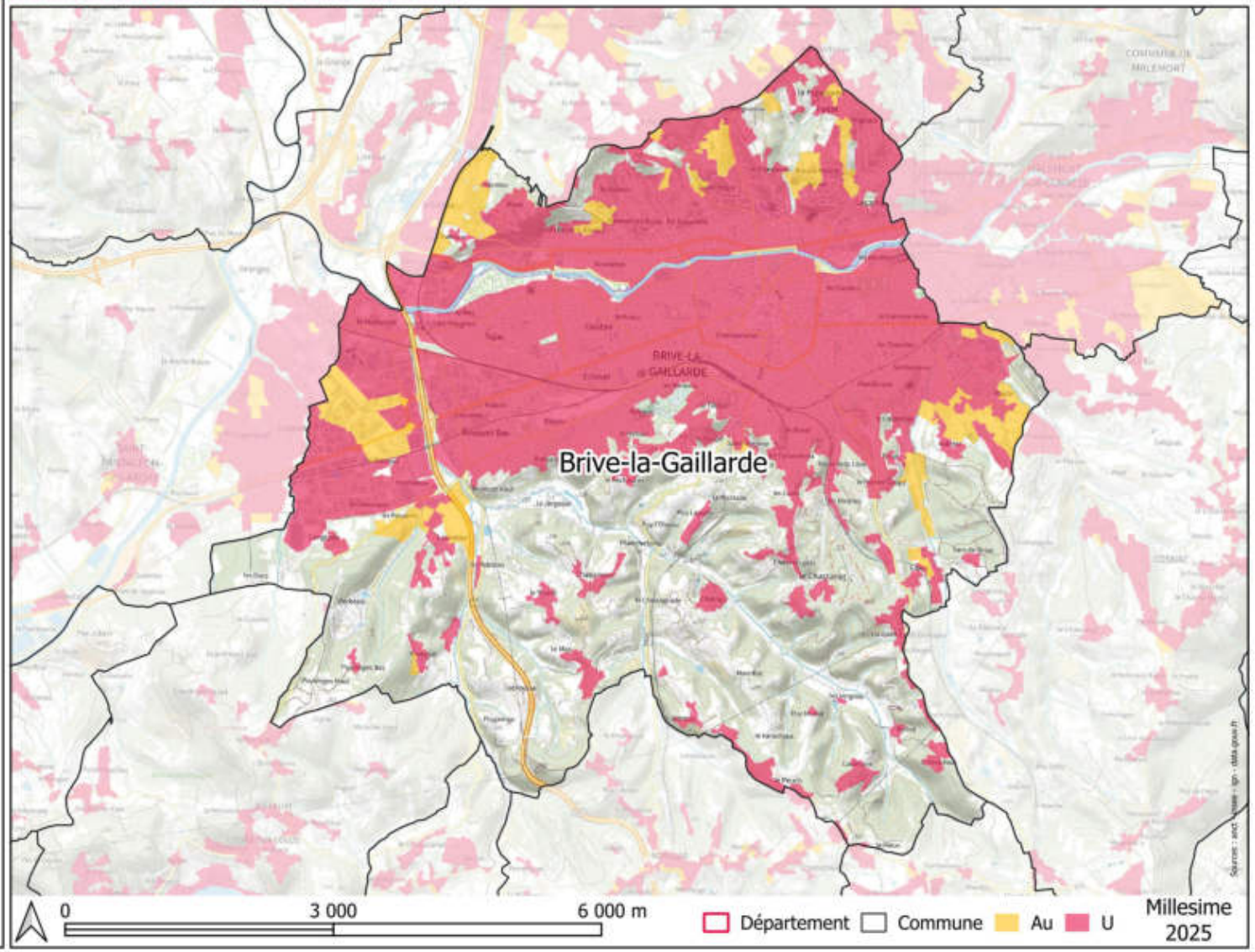
Ménages
Revenu médian disponible :**21210 €**
Nb pers./ménage moy. **1.8**

Emploi
Nb actifs occupés : **17331**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1699**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **29328**
Dont :
- Rés. princ. : **24808 - 84.6%**
- Rés. sec. et occ. : **1296 - 4.4%**
- Vacants : **3223 - 11%**



Avenant n°2 de prorogation à la convention pour la requalification de l'ilot Guierle entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA

Avenant de prorogation

Projet : îlot urbain vacant à requalifier à proximité du centre-ville _ la SEM Territoires 19 envisage un programme de 13 logements neufs, en renouvellement urbain

Signataire : Brive-la-Gaillarde, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, **prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027, Face à l'opposition de certains riverains au projet, la SEM Territoires a déposé un PC modificatif au début de l'été, et anticipe de futurs recours contre le permis**

Montant : 1 200 000 € inchangé

Garant du rachat : Brive-la-Gaillarde

Périmètres et photos

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

AVENANT N° 2 DE PROROGATION

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 19-22-046 POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT GUIERLE

ENTRE

LA COMMUNE DE BRIVE-LA-GAILLARDE,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Brive-la-Gaillarde,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Lieu-dit Le Bourg –24 300 Teyjat, représentée par **Monsieur Frédéric SOULIER** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …….. 2026.

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

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Bassin de Brive, dont le siège est situé 9 avenue Léo Lagrange (19100) BRIVE-LA-GAILLARDE, représentée par son président, **Monsieur Frédéric SOULIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du …….. 2026,

Ci-après dénommée « **la CABB** » ;

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2026-….en date du 2 juillet 2026 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Sur cette opération l'EPFNA a procédé à l'acquisition amiable de trois parcelles cadastrées pour un montant total de 740 000 €. La Ville de Brive a indiqué à l'EPFNA que la SEM Territoires 19 était désigné opérateur pour la réalisation d'une opération en renouvellement urbain. La SEM Territoires doit acquérir le foncier auprès de l'EPFNA pour permettre la démolition de l'îlot et la construction d'un immeuble de 13 logements neufs. Afin de permettre la cession des fonciers à la SEM, la convention a été prolongée une première fois jusqu'au 31/12/2026.

La SEM Territoires doit déposer un PC modificatif entre mai et juin 2026 ; afin d'anticiper les recours éventuels contre le permis, et sécuriser la cession des fonciers à la SEM, il convient de proroger une nouvelle fois la durée de la convention.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

La convention sera échue au **31 décembre 2027**

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Brive-la-Gaillarde représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,	La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive représentée par sa Vice-Présidente,
+++	**Sylvain BRILLET**	**+++**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° **2026/…** en date du …….

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-23-091

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 039

Avenant n°2 a la convention opérationnelle n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg entre la commune de Donzenac, la communauté d'agglomération du bassin de Brive 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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 a la convention opérationnelle n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg entre la commune de Donzenac, la communauté d'agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE DONZENAC (19072) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg entre la commune de Donzenac, la communauté d'agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA

Contexte : La Commune a sollicité l'intervention de l'EPFNA sur plusieurs biens bâtis très dégradés du centre historique médiéval afin de pouvoir mener des travaux d'aération et de requalification des espaces publics. Dans ce cadre l'EPFNA a terminé la maîtrise foncière d'un îlot dégradé sur lequel une étude de préfaisabilité pour la création quatre logements locatifs sociaux et d'un espace de respiration urbaine. Une démolition en urgence a été réalisée en septembre sur la partie basse de l'îlot, trop dégradée pour être réhabilitée. Le foncier bâti doit être cédé à un bailleur à sélectionner en 2026.

Projet : Le bailleur devant réaliser le projet de logements sociaux n'étant pas encore sélectionné, il convient de proroger la durée de la convention afin de sécuriser la cession du foncier.

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, jusqu'au 31/12/2027

Montant : 200 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE DONZENAC

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

19072
Donzenac

Rural à habitat dispersé
Les ruralités résidentielles mixtes

2714 hab.* (+0.42% [2016-2022])
2449.33 ha - 112.15 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **112.9** - Moy. annuelle : **2**
Tx évol.annuel. : **0.49%** (2016-2022)

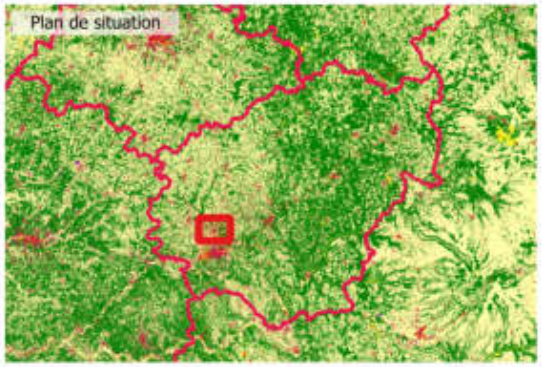
Mutations
Prix médian - Maison : **1530** €/m²
Prix médian - App. : **1180** €/m²
Prix médian - Local : **765** €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

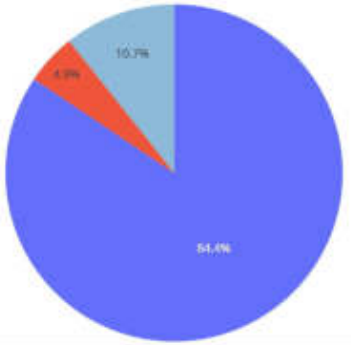
Ménages
Revenu médian disponible :**23700 €**
Nb pers./ménage moy. **2.2**

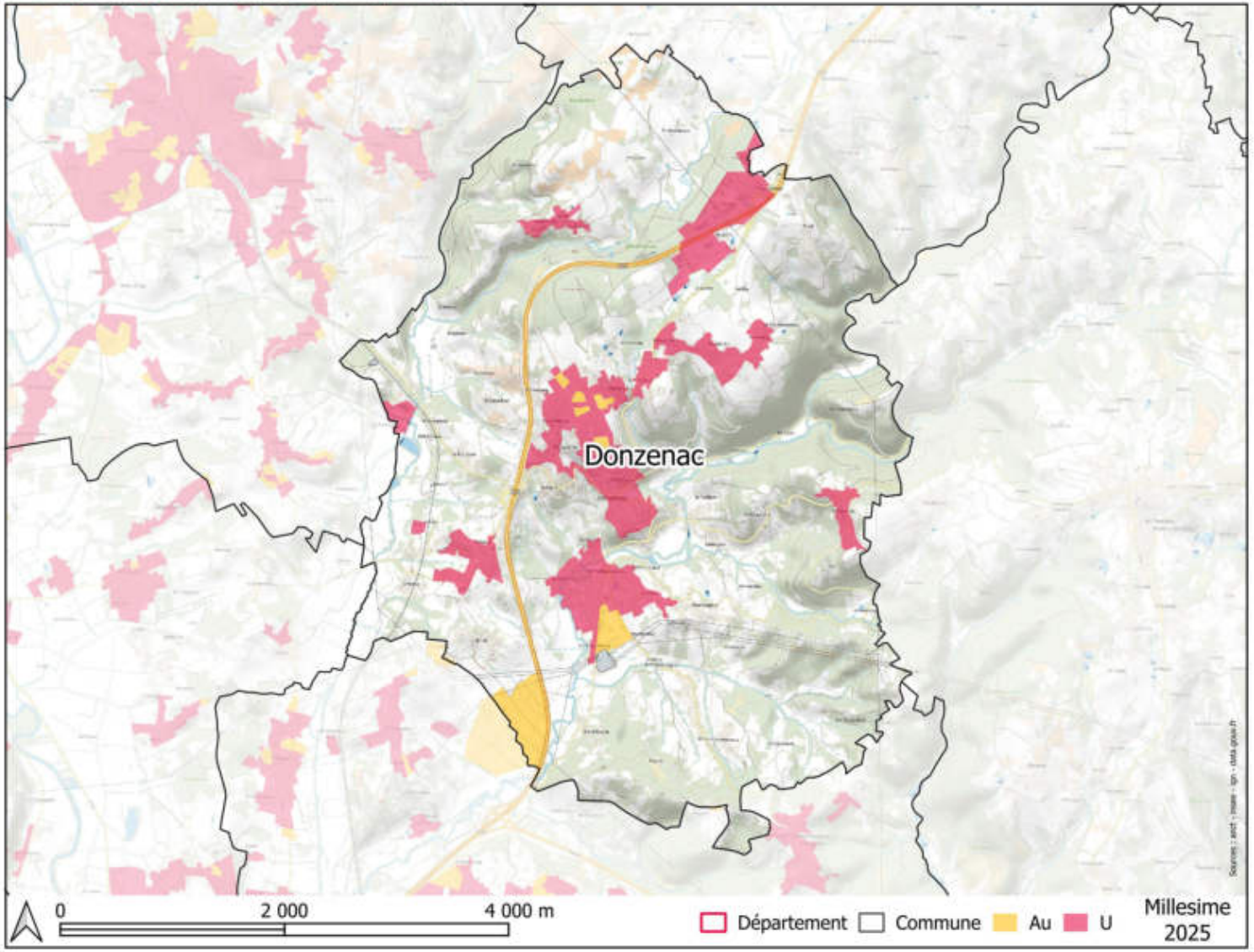
Emploi
Nb actifs occupés : **1188**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1429**
Dont :
- Rés. princ. : **1206 - 84.4%**
- Rés. sec. et occ. : **70 - 4.9%**
- Vacants : **152 - 10.7%**





Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg entre la commune de Donzenac, la communauté d'agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA

Avenant de prorogation

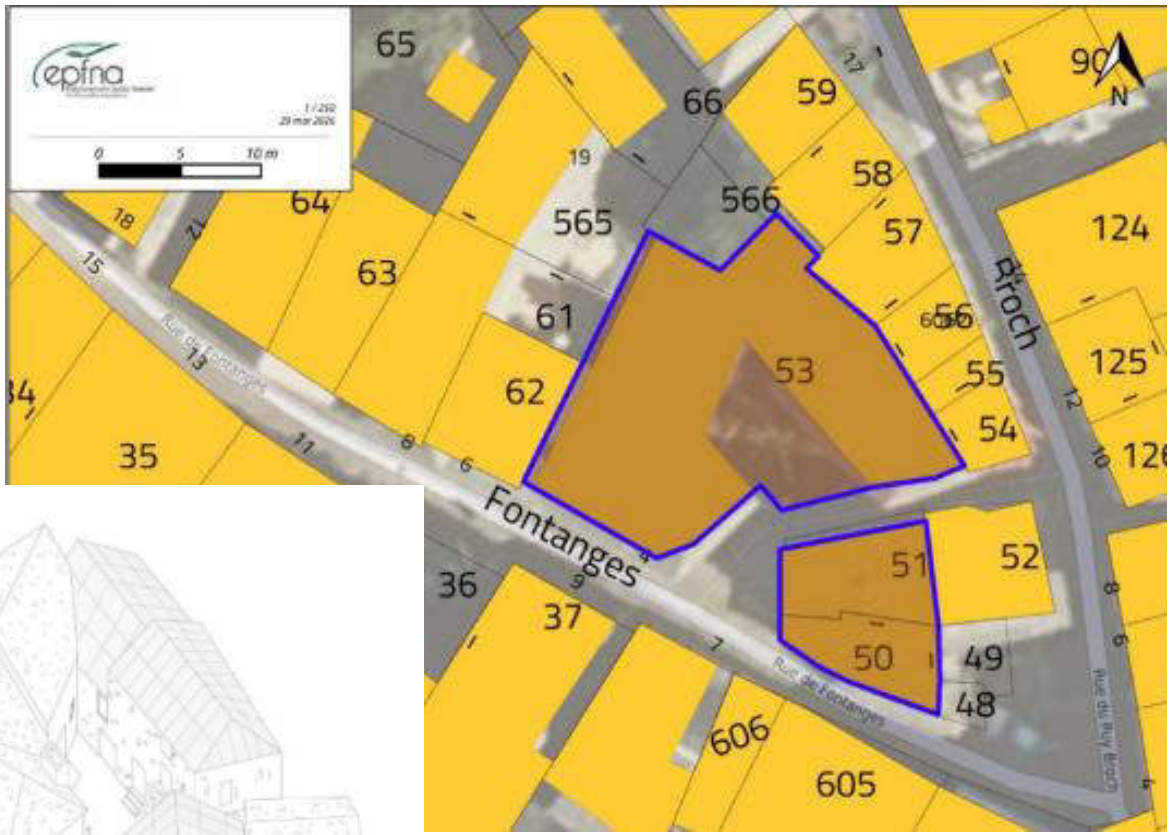
Projet : action sur un îlot bâtis très dégradés du centre historique médiéval afin de pouvoir mener des travaux d'aération, de requalification des espaces publics et u projet de logements sociaux

Signataire : Donzenac, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, **prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027 Le bailleur devant réaliser le projet de logements sociaux n'étant pas encore sélectionné, il convient de proroger la durée de la convention afin de sécuriser la cession du foncier.**

Montant : 200 000 € inchangé

Garant du rachat : Donzenac



COMMUNE DE DONZENAC

AVENANT N°2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°19-19-156
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA RESORPTION DE BÂTIS VACANTS ET DÉGRADÉS EN CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE DONZENAC,
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN DE BRIVE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Donzenac, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jacques Chirac à DONZENAC (19170), représentée par son maire, **Monsieur Jean-François CHEVREUIL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……..,

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

La Communauté d'agglomération du Bassin de Brive, dont le siège est situé 9 avenue Léo Lagrange (19100) BRIVE-LA-GAILLARDE, représentée par son président, **Monsieur Frédéric SOULIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2025,

Ci-après dénommée « **la CABB** » ;

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-2026- du……,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

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

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

Cette démolition s'étant achevé en octobre 2025. La convention a déjà fait l'objet d'un avenant de prorogation afin de permettre la cession du foncier à un bailleur pour la création de quatre logements. La recherche d'opérateur n'ayant pas progressé depuis, il convient de prolonger une nouvelle fois la convention.

Le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la convention pour une durée d'un an, portant sa date d'échéance au 31/12/2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — Modification de la durée de la convention

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

Cette convention sera échue au **31 décembre 2027**.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Donzenac représentée par son Maire	La Communauté d'agglomération du Bassin de Brive représentée par son Président	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général
Jean-François CHEVREUIL	**Frédéric SOULIER**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° **2026/xxxx** en date du xxxx.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 040

Avenant n°1 de prolongation à la convention de réalisation n°19-22-098 entre la commune de Neuvic 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE l'avenant n°1 de prolongation à la convention de réalisation n°19-22-098 entre la commune de Neuvic et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE NEUVIC (19148) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prolongation à la convention de réalisation n°19-22-098 entre la commune de Neuvic et l'EPFNA

Contexte : Le site acquis en 2023 est occupé depuis 2009 par une association artistique à fort ancrage local. L'usufruit a été acheté en 2023 par l'association et la nue-propriété par l'EPFNA. La commune accompagne l'association dans ses démarches de dynamisation. La prolongation de 12 mois a été sollicitée par l'association et la commune afin de permettre à l'association, qui a engagé beaucoup de fonds propres pour la rénovation des bâtis ainsi que des emprunts, de gagner en aisance financière pour d'aborder les projets de fin 2026 et de 2027 plus sereinement.

Projet : Réhabilitation de deux bâtis vacants par l'association artistique La Luzège qui occupe le bâtiment chaque été pour un festival existant depuis une quarantaine d'années. La réhabilitation permet désormais l'occupation toute l'année (ateliers, résidences d'artistes). L'association est usufruitière depuis 2023.

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027

Montant : 100 000 € inchangé

Garantie de rachat : COMMUNE DE NEUVIC

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

19148
Neuvic

Bourgs ruraux
Les ruralités touristiques à dominante

1597 hab.* (+-0.72% [2016-2022])
7521.3 ha - 21.91 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **167** - Moy. annuelle : **0.2**
Tx évol.annuel. : **-0.73%** (2016-2022)

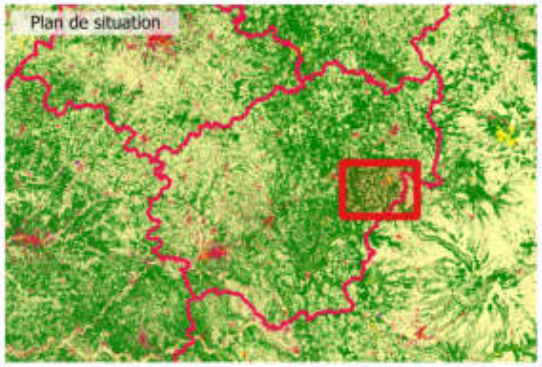
Mutations
Prix médian - Maison : **1016** €/m²
Prix médian - App. : **976** €/m²
Prix médian - Local : **271** €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Oui**

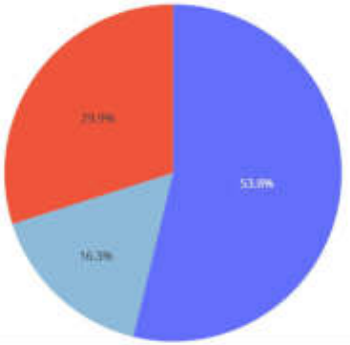
Ménages
Revenu médian disponible :**21660 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

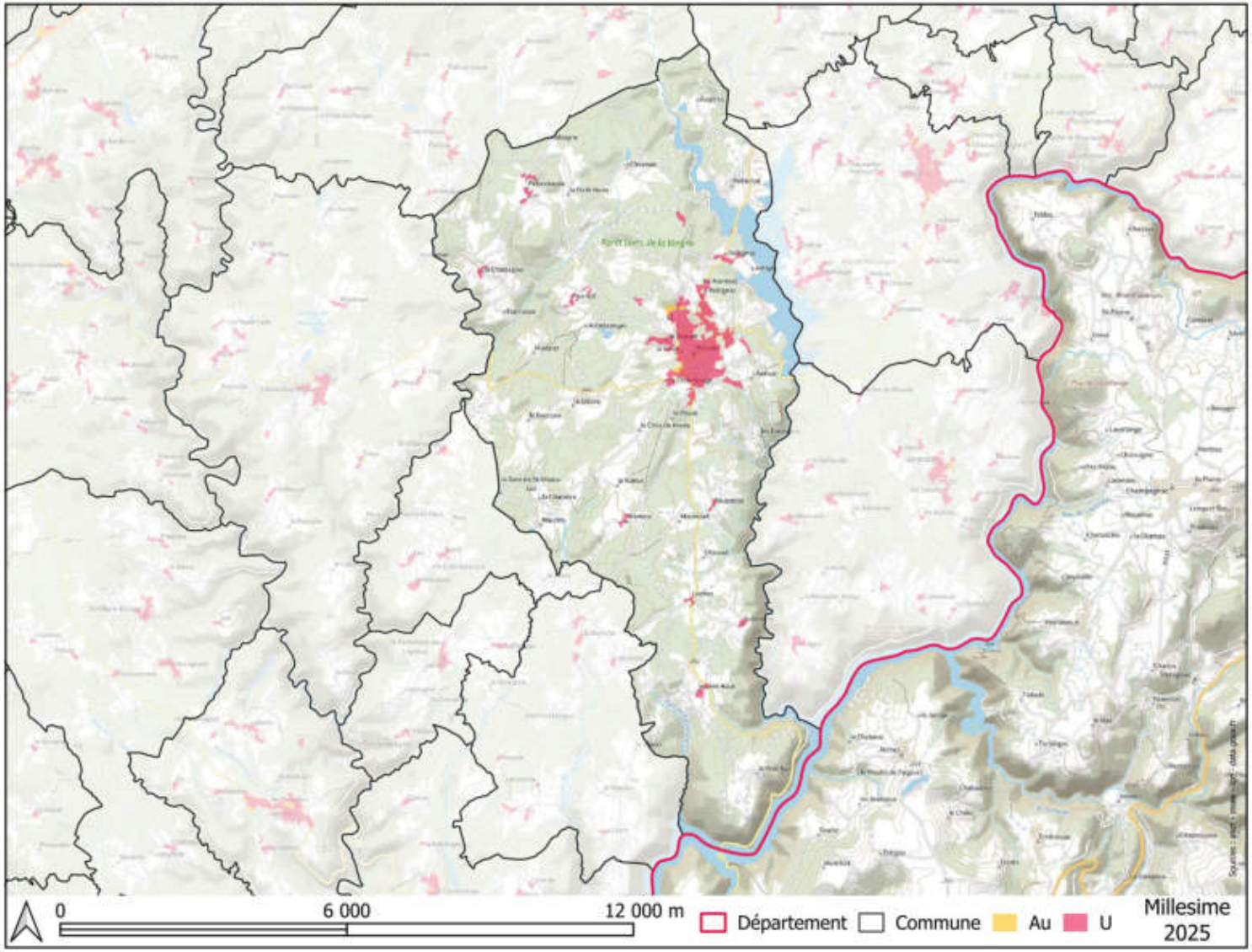
Emploi
Nb actifs occupés : **565**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1385**
Dont :
- Rés. princ. : **746 - 53.8%**
- Rés. sec. et occ. : **414 - 29.9%**
- Vacants : **226 - 16.3%**





Avenant n°1 de prolongation à la convention de réalisation n°19-22-098 entre la commune de Neuvic et l'EPFNA

Périmètres et photos

Avenant de prorogation

Projet : Réhabilitation de deux bâtis vacants par une association artistique, favorisant la redynamisation du bourg (lieu de vie et échanges culturels)

Signataire : Neuvic

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, **prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027, pour permettre à l'association, qui a engagé beaucoup de fonds propres pour la rénovation des bâtis ainsi que des emprunts, de gagner en aisance financière avant de finaliser le rachat**

Montant : 100 000 € inchangé

Garant du rachat : Neuvic

AVENANT N° 1

À LA CONVENTION DE REALISATION N° 19-22-098

ENTRE

LA COMMUNE DE NEUVIC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Neuvic,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de la Mairie – 19160 NEUVIC, représentée par Madame **Dominique MIERMONT**, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal n°…….. du …….. 2026,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** » 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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2026-….en date du 2 juillet 2026 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Neuvic et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 28 novembre 2022 une convention de réalisation (annexe n°1).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis en juin 2023 un ensemble bâti et vacant en démembrement de propriété avec l'association qui occupait déjà les lieux. Cette dernière est donc usufruitière depuis 2023.

Ainsi, depuis 2023, l'association a mené des travaux importants sur le bâtiment (rénovation, isolation, mise en conformité du lieu). En février 2025, elle a inauguré ce lieu de vie artistique qui rend possible l'accueil d'artistes en résidence sur le territoire (investissement soutenu financièrement par la Région Nouvelle Aquitaine, le Conseil départemental de la Corrèze, Haute-Corrèze communauté, la préfecture de la Corrèze et EDF). L'association a mobilisé des fonds propres pour la réalisation de ce projet mais a également mobilisé des emprunts bancaires en vue de consolider sa capacité à racheter la nue-propriété à échéance, en 2026. L'association dispose aujourd'hui de la trésorerie nécessaire pour le rachat mais sollicite, aux côtés de la commune de Neuvic, une prolongation pour que ce rachat ne fragilise pas l'activité de l'association dans les années à venir.

La fin de la convention est actuellement fixée au 31 décembre 2026.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 6 « Durée de la convention » de la convention initiale.

La convention sera échue au **31 décembre 2027**

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Neuvic représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Dominique MIERMONT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° **2026/…** en date du …….

Annexe n°1 : Convention de réalisation n°19-22-098

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 041

Convention de réalisation n°24-26-022 pour le développement du logement en centre-bourg entre la commune du Fleix 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-26-022 pour le développement du logement en centre-bourg entre la commune du Fleix et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE FLEIX (86098) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-26-022 pour le développement du logement en centre-bourg entre la commune du Fleix et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA est mobilisé aux côtés de la commune pour l'accompagner dans son projet de développement du logement en centre-bourg depuis 2020. Le bâti objet de la convention est abandonnée depuis 2021, les propriétaires étant décédés. Les héritiers étaient taisants. La succession a été déclarée en désherence au cours du premier trimestre 2026. Cette nouvelle convention permettra de poursuivre le projet de développement du logement en centre-bourg en cohérence avec le développement des services (maison de santé pluridisciplinaire en expansion) et des commerces sur la commune.

Projet : Ce projet va permettre l'acquisition d'un bâtiment vacant (maison d'habitation/succession en déshérence) pour réhabilitation et réalisation d'un ou deux logements communaux conventionnés.

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

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE FLEIX

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

Convention de réalisation n°24-26-022 pour le développement du logement en centre-bourg entre la commune du Fleix et l'EPFNA

Convention de réalisation

Projet : développer du logement en centre-bourg, en traitant un bâti vacant pour réhabilitation et réalisation d'un ou deux logements communaux conventionnés

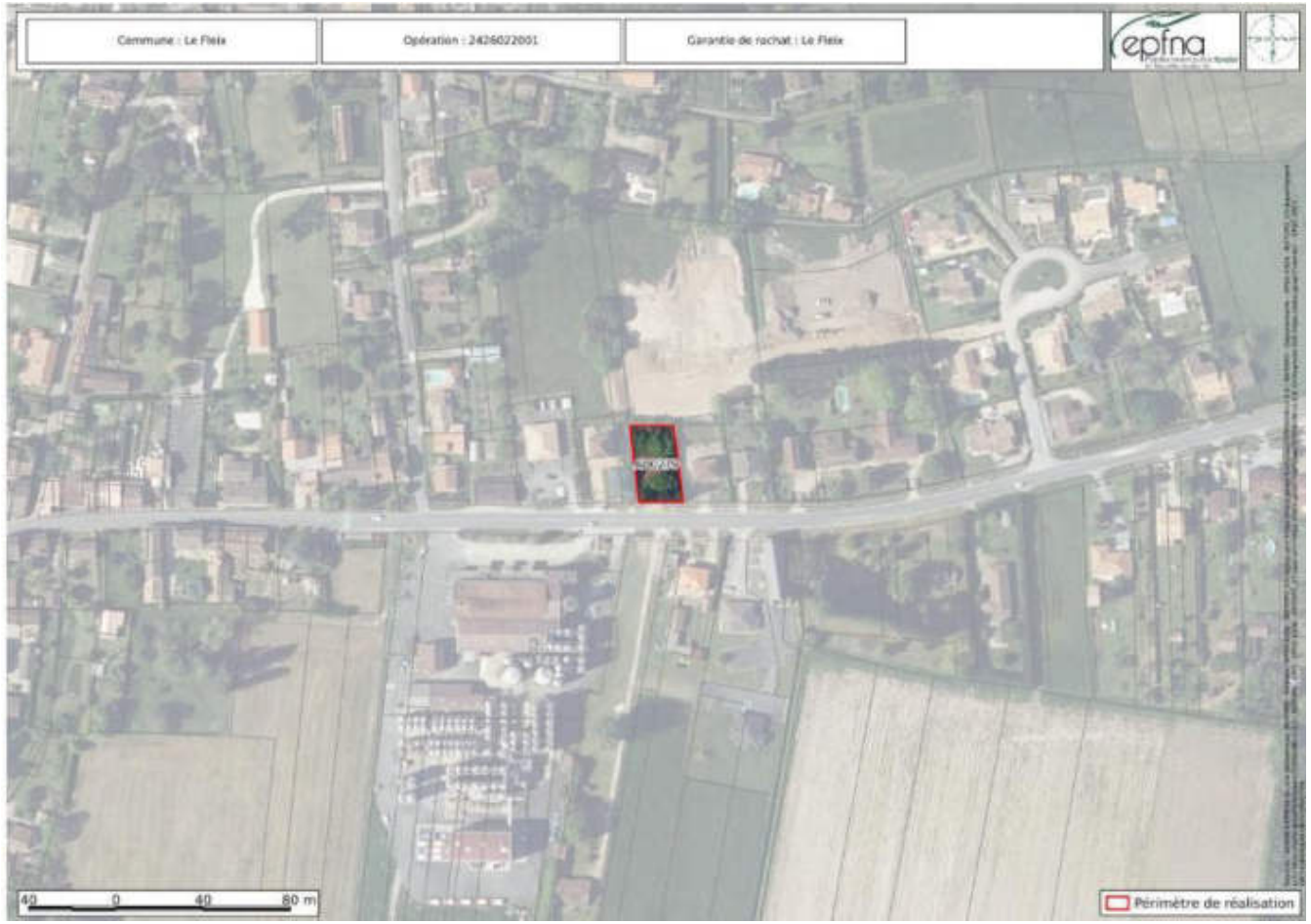
Signataire : Fleix

Echéance convention : 31/12/2029

Montant : 150 000 €

Garant du rachat : Fleix

Périmètres et photos



CONVENTION REALISATION N°24-26-022

POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DU FLEIX

ET L'EPFNA

ENTRE

La **commune du Fleix,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Raymond Chandou 24 120, LE FLEIX, représentée par **Monsieur Lionel LACOMBE**, 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-202X- …… du 2 juillet 2026

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

d'autre part.

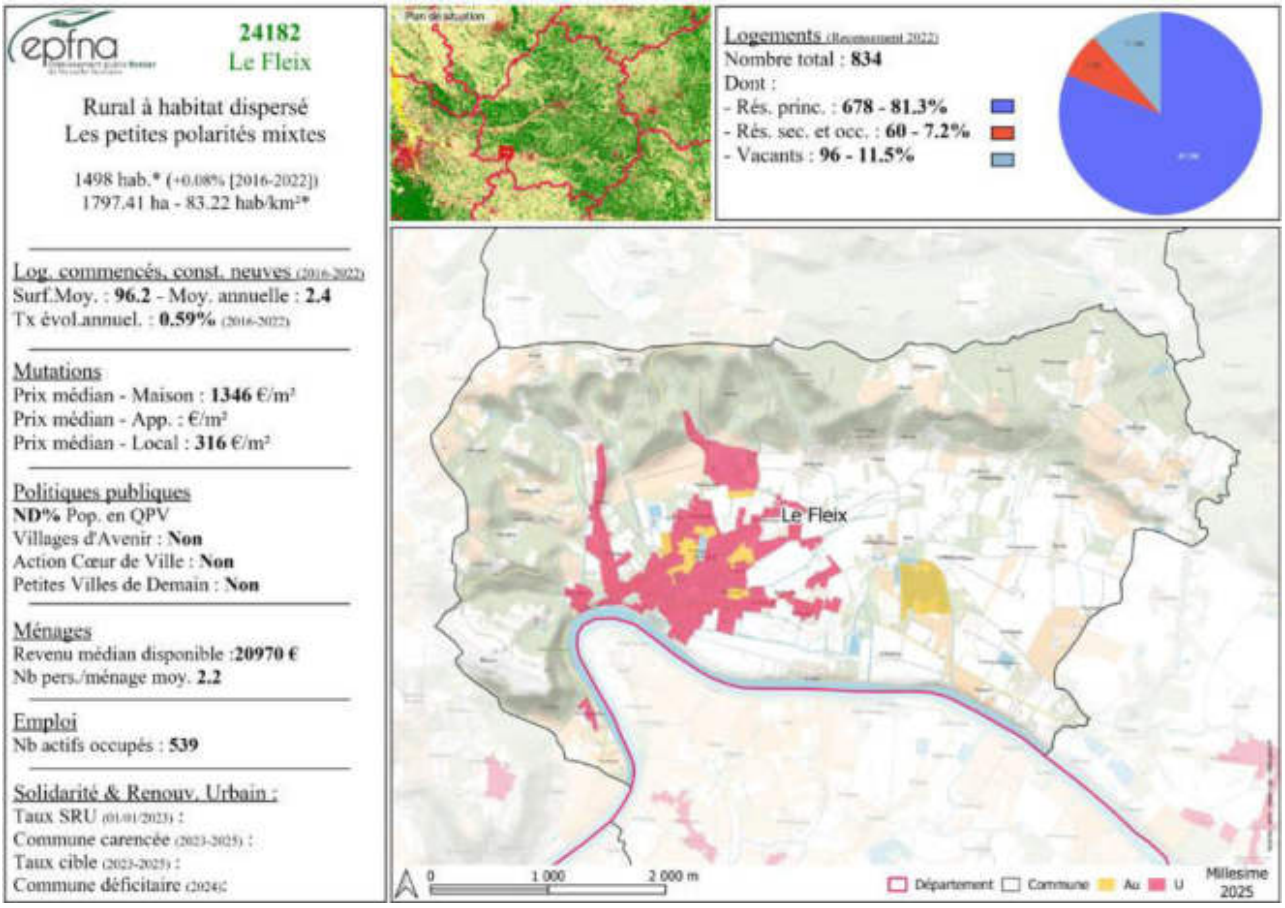
PRÉAMBULE

La commune du Fleix

La commune du Fleix est localisée dans le département de la Dordogne, à l'extrémité sud-ouest, entre Bergerac et Sainte-Foy-la-Grande, commune de Gironde. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Bergeracoise.

La Commune ne fait pas partie des grands circuits touristiques du Périgord mais dispose d'un patrimoine important avec son temple protestant inscrit aux Monuments Historiques, édifié dans le château où fut signé en 1850 la Paix du Fleix qui mit un terme à la septième guerre de Religion (1579-1580), ses maisons médiévales, ses berges de Dordogne et ses coteaux où sont cultivée la vigne.

La fiche ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :



Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi HD	Approuvé le 13 janvier 2020	Dernière modification approuvée le 23 septembre 2024
SCOT	Approuvé le 30 septembre 2020	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 aout 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 du Fleix et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
AD 279	711 m²	Maison d'habitation	911 rue Henri de Navarre	UC	Succession vacante	Vacant

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention de réalisation n°24-24-020, caduque, faute d'acquisition dans les deux ans à compter de la signature.

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Réhabilitation d'un bâti vacant pour développer l'offre de logements communaux.

2.2.1. Le Programme

La commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'une maison d'habitation vacante :

Nombre de logements prévus	2
Dont sociaux	2
Typologies des logements	T2/T3

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : S2 2026/T1 2027
- Réalisation des études complémentaires : S2 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final, la commune : S2 2029

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Le droit de préemption devra être 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 éventuellement solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

L'EPFNA en tant que maitre 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Ce paragraphe est à ce jour sans objet.

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

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

Etudes préalables		
MOE		
Travaux		
Autres		

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.
La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 150 000 €.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

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

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

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

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

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

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

La commune du Fleix représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Lionel LACOMBE	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 042

Avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°24-23-037 entre la commune de Monbazillac 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE l'avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°24-23-037 entre la commune de Monbazillac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE MONBAZILLAC (24274) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°24-23-037 entre la commune de Monbazillac et l'EPFNA

Contexte : La commune de Monbazillac et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 3 mai 2023 une convention de réalisationainsi qu'un avenant de modification du périmètre en 2024.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis en 2024 un ensemble foncier constitué d'un ancien hôtel restaurant vacant et d'un vaste jardin en cœur de bourg, situé en face du groupe scolaire communal. Compte tenu de la position centrale et stratégique de cet ensemble, la commune souhaite y créer des logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages sur son territoire. La commune n'a pas vocation à être maitre d'ouvrage de cette opération ; l'objectif est de rétrocéder le bien à un opérateur. Des réflexions et échanges sont en cours avec des bailleurs sociaux pour la réalisation d'une opération de logements neufs mais également en reconversion, dans le bâti déjà existant.

En 2024 également, l'EPFNA a acquis en démembrement de propriété un autre foncier, situé à moins de 100 mètres du premier, constitué de bâtis vacants et pour partie dégradés. La commune usufruitière a réhabilité l'ancien chai effondré et a entrepris des travaux d'embellissement de la partie logement. Le logement communal est désormais à la location. L'ancien chai récemment réhabilité pourra permettre d'accueillir une activité commerciale à moyen terme. La rétrocession de la nue-propriété de ces fonciers à la commune est prévue pour le troisième trimestre 2026.

La fin de la convention est actuellement fixée au 31 décembre 2026. Néanmoins, au regard des échanges en cours avec les bailleurs sociaux, il convient de la prolonger.

Projet : Réalisation de logements

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2028

Montant : 800 000 € inchangé

Garantie de rachat : COMMUNE DE MONBAZILLAC

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

24274
Monbazillac

Rural à habitat dispersé
Les ruralités résidentielles mixtes

819 hab.* (+-0.6% [2016-2022])
1961.52 ha - 41.79 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **134** - Moy. annuelle : **1.8**
Tx évol.annuel. : **-0.47%** (2016-2022)

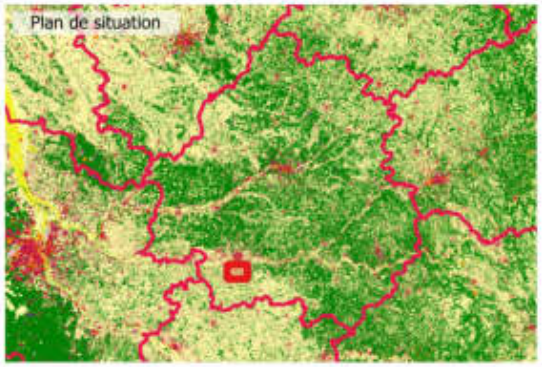
Mutations
Prix médian - Maison : **1675** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

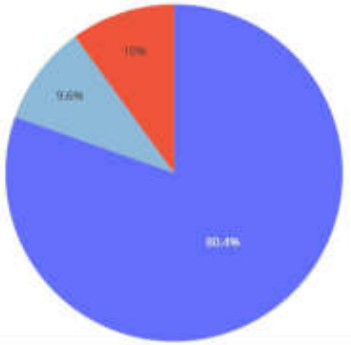
Ménages
Revenu médian disponible :**25040 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

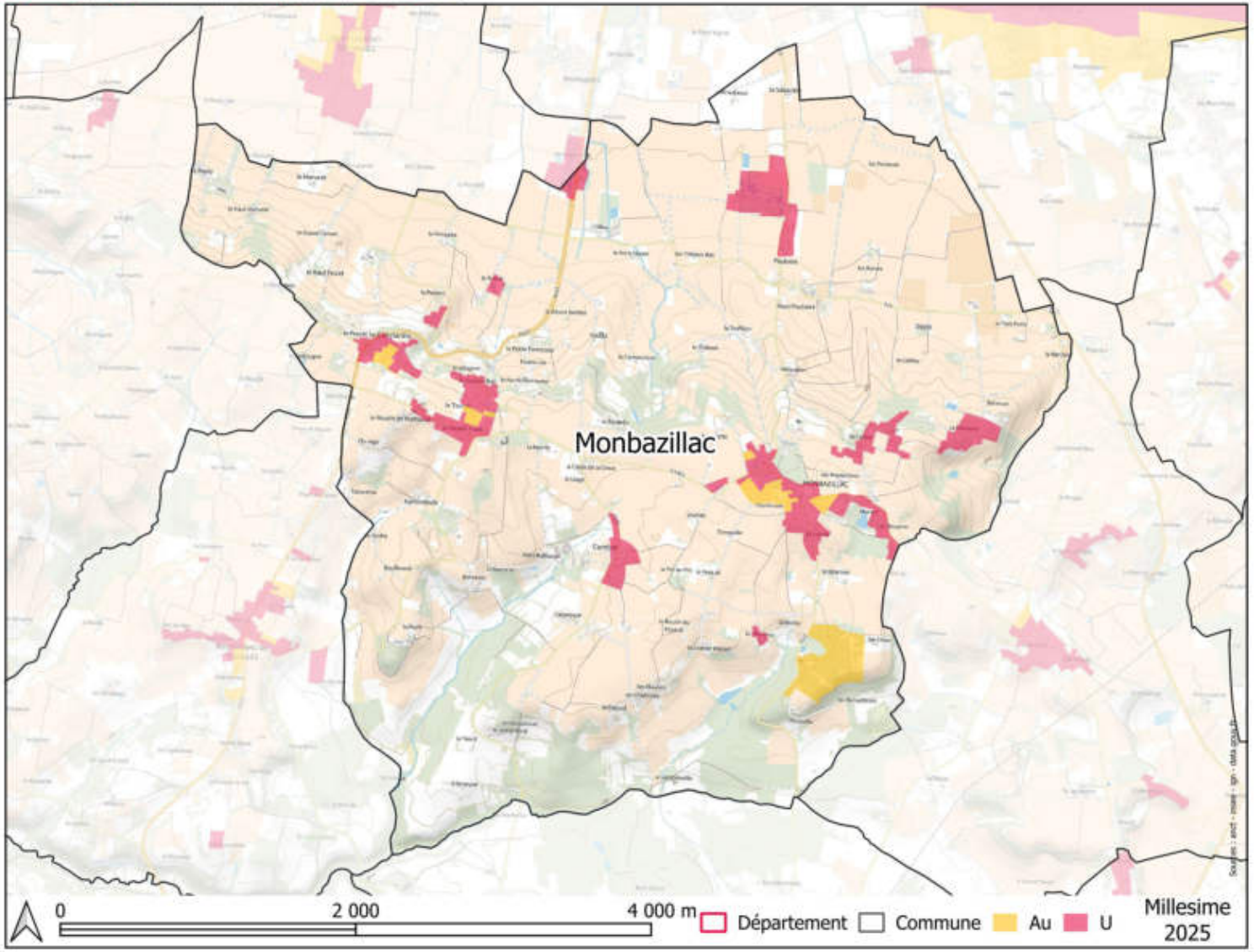
Emploi
Nb actifs occupés : **331**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **488**
Dont :
- Rés. princ. : **393 - 80.4%**
- Rés. sec. et occ. : **49 - 10%**
- Vacants : **47 - 9.6%**





Avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°24-23-037 entre la commune de Monbazillac et l'EPFNA

Avenant de prorogation

Projet : créer des logements neufs mais également en reconversion, dans le bâti déjà existant, afin de permettre l'installation de jeunes ménages sur son territoire

Signataire : Monbazillac

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, **prolongement de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2028, afin de permettre de finaliser une cession avec un bailleur sociaux**

Montant : 800 000 € inchangé

Garant du rachat : Monbazillac

Périmètres et photos

AVENANT N° 2

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-23-037

ENTRE

LA COMMUNE DE MONBAZILLAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Monbazillac, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise le Bourg, 241240 - Monbazillac, représentée par **Monsieur Pascal PREVOT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …….. 2026,

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

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2026-….en date du 2 juillet 2026 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Monbazillac et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 3 mai 2023 une convention de réalisation (annexe n°1) ainsi qu'un avenant de modification du périmètre (annexe n°2) en 2024.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis en 2024 un ensemble foncier constitué d'un ancien hôtel restaurant vacant et d'un vaste jardin en cœur de bourg, situé en face du groupe scolaire communal. Compte tenu de la position centrale et stratégique de cet ensemble, la commune souhaite y créer des logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages sur son territoire. La commune n'a pas vocation à être maitre d'ouvrage de cette opération ; l'objectif est de rétrocéder le bien à un opérateur. Des réflexions et échanges sont en cours avec des bailleurs sociaux pour la réalisation d'une opération de logements neufs mais également en reconversion, dans le bâti déjà existant.

En 2024 également, l'EPFNA a acquis en démembrement de propriété un autre foncier, situé à moins de 100 mètres du premier, constitué de bâtis vacants et pour partie dégradés. La commune usufruitière a réhabilité l'ancien chai effondré et a entrepris des travaux d'embellissement de la partie logement. Le logement communal est désormais à la location. L'ancien chai récemment réhabilité pourra permettre d'accueillir une activité commerciale. La rétrocession de la nue-propriété de ces fonciers à la commune est prévue pour le troisième trimestre 2026.

La fin de la convention est actuellement fixée au 31 décembre 2026. Néanmoins, au regard des échanges en cours avec les bailleurs sociaux, il convient de prolonger la convention.

Le présent avenant a ainsi pour objet de de proroger la durée de la convention jusqu'au 31/12/2028.

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.

La convention sera échue au **31 décembre 2028**

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Monbazillac représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Pascal PREVOT	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° **2026/…** en date du …….

Annexe n°1 : Convention de réalisation n°24-23-037

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention de réalisation n°24-23-037

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-043**

Convention réalisation n°24-26-023 pour le développement du logement en centre-ville entre la commune de Chancelade 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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 réalisation n°24-26-023 pour le développement du logement en centre-ville entre la commune de Chancelade et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°24-18-079 au titre de l'opération n°24-18-079-002 pour un montant total 203 878,32 € HT au 01/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2028
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE CHANCELADE (24102);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
Laurence ROUEDE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°24-26-023 pour le développement du logement en centre-ville entre la commune de Chancelade et l'EPFNA

Contexte : La Commune est déficitaire au regard des obligations de la loi SRU. Dans le cadre de la convention n°24-18-079 (opération n°24-18-079-002), l'EPFNA a préempté deux parcelles situées en cœur de bourg de Chancelade. L'acquisition a été réalisée le 18 juillet 2024.

La présente convention fait suite à une convention opérationnelle signée en 2018 et comportant plusieurs opérations et plusieurs fonciers. Cette nouvelle convention concerne exclusivement le projet de logements en densification sur le secteur des Combeaux.

Projet : développement du logement neuf en centre-bourg (densification)

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°24-18-079 au titre de l'opération n°24-18-079-002 pour un montant total 203 878,32 € HT au 01/06/2026.

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

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE CHANCELADE

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

Convention réalisation n°24-26-023 pour le développement du logement en centre-ville entre la commune de Chancelade et l'EPFNA

Convention de réalisation

Projet : développement du logement neuf en centre-bourg (densification), l'étude capacitaire prévoit un programme de 24 logements : 8 maisons individuelles (T3 / T4) accolées à l'ouest, en continuité avec le tissu pavillonnaire existant, et un bâtiment collectif (16 logements)

Signataire : Chancelade

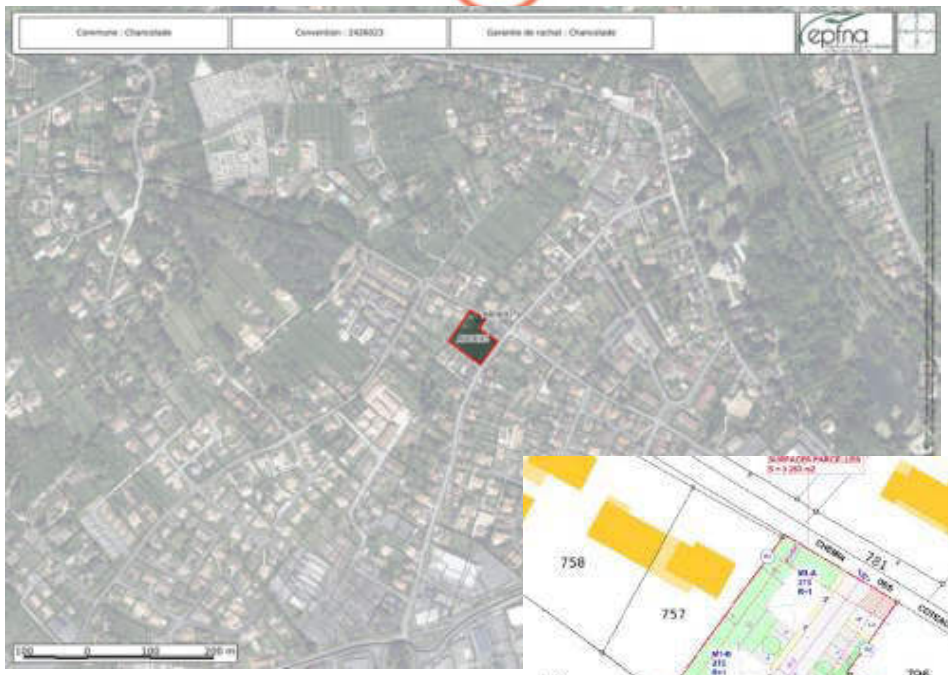
Echéance convention : 31/12/2028

Montant : 250 000 €

Transfert d'une précédente convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°24-18-079 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 203 878,32 € HT au 01/06/2026.

Garant du rachat : Chancelade

Périmètres et photos



CONVENTION REALISATION N°24-26-023

pour le développement du logement en centre-ville

ENTRE

LA COMMUNE DE CHANCELADE

ET L'EPFNA

ENTRE

La Commune de Chancelade dont la Mairie est située 2, avenue des Reynats - 24650 Chancelade représentée par son maire, **Monsieur Brice DEMARET**, 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 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-2026- …… du 2 juillet 2026

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

d'autre part

PRÉAMBULE

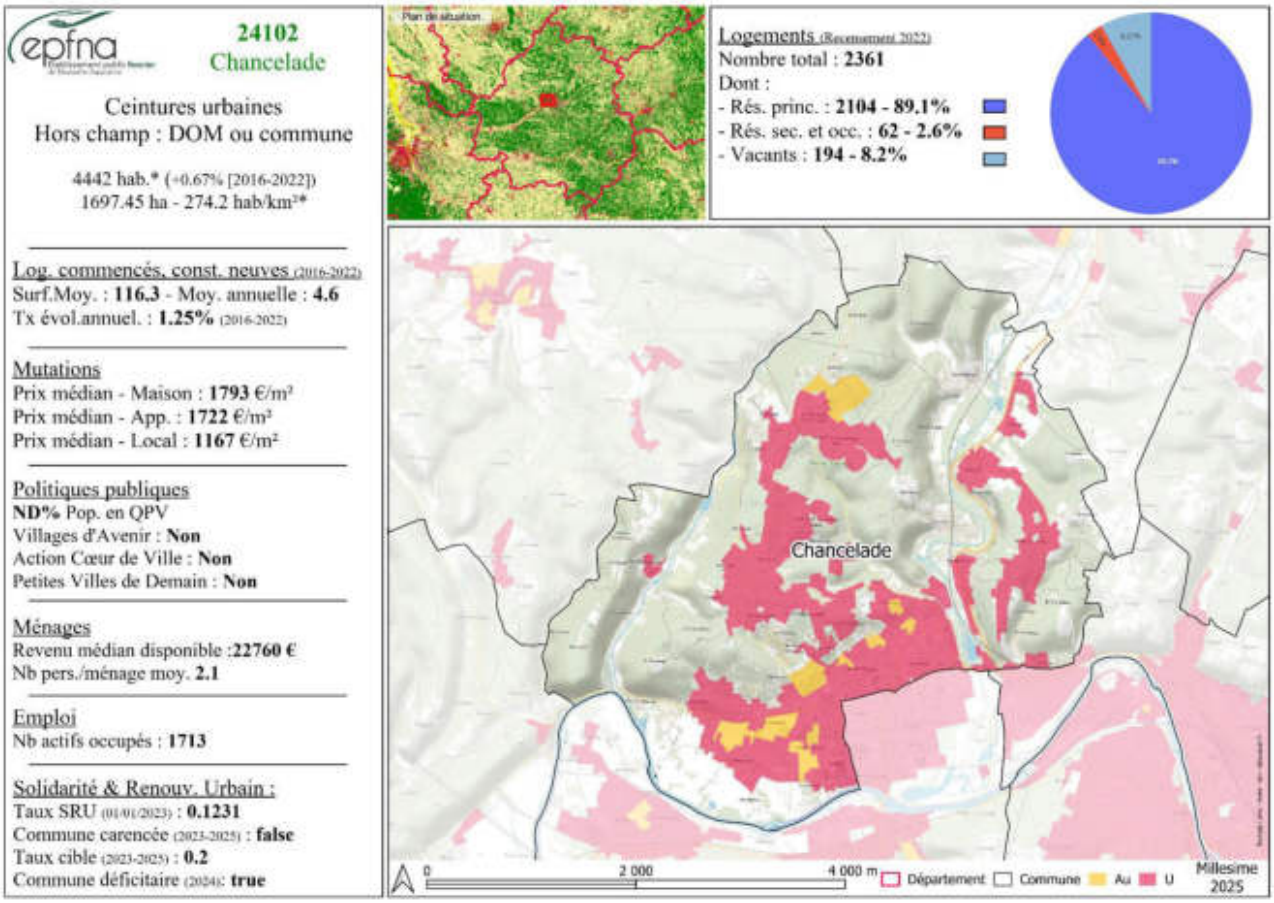
La commune de Chancelade

La Commune de Chancelade, se situe dans la première couronne de l'agglomération de Périgueux, à l'ouest de la Ville centre. Elle partage avec la Commune de Marsac-sur-l'Isle, la zone d'activité économique majeure de Périouest.

Son territoire bien que fortement urbanisé sur sa partie Est, présente de nombreuses dents creuses dont l'urbanisation demeure prioritaire pour éviter le phénomène d'étalement urbain.

La Commune est déficitaire au regard des obligations de la loi SRU.

La fiche ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :



Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUiH	Approuvé le 19 décembre 2019	Dernière modification du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 20 novembre 2025

SCOT de la Vallée de l'Isle	En cours d'élaboration	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Chancelade 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

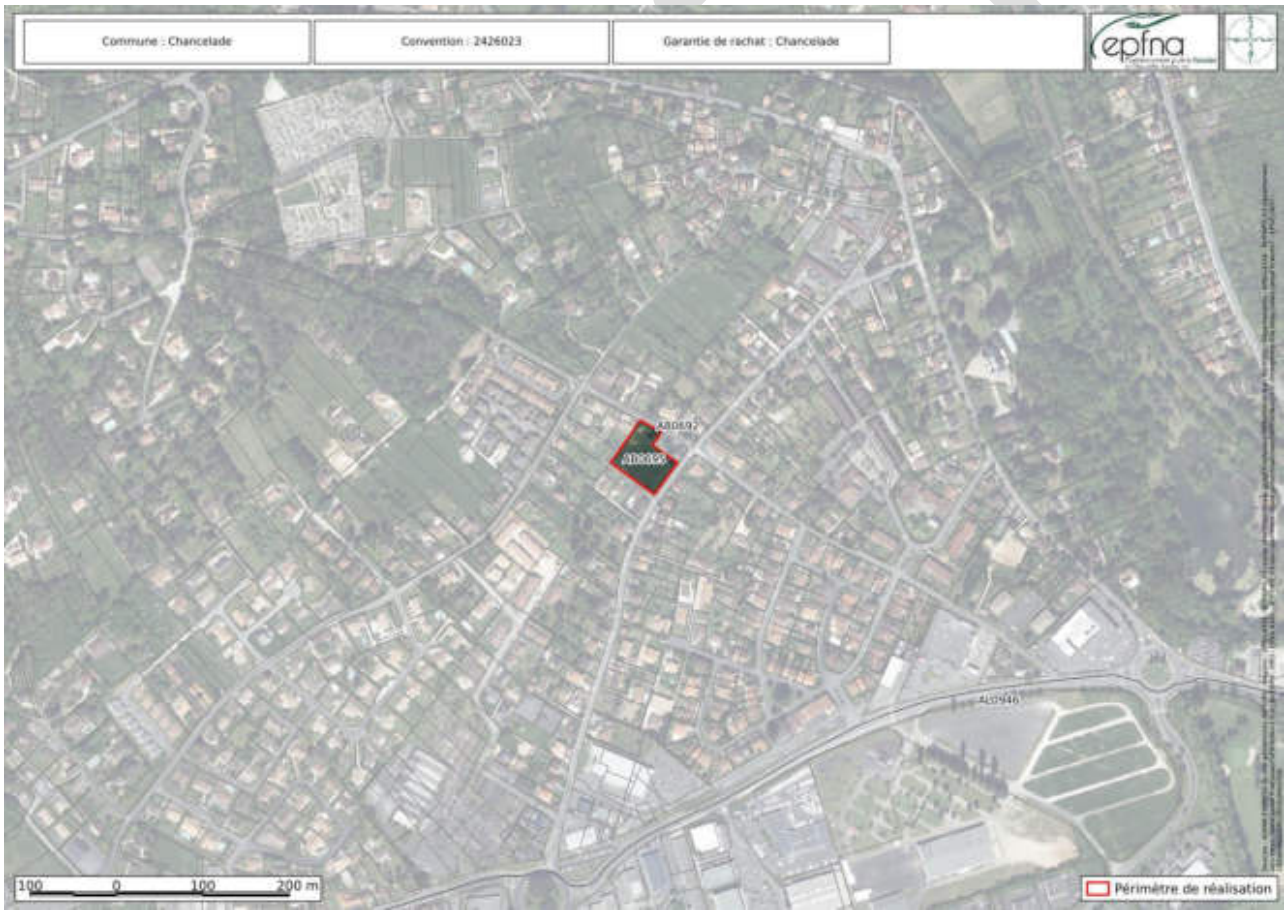
2.1. Définition du secteur d'intervention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Le secteur d'intervention est identifié comme « Les Combeaux » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB 692	48 m²	Terrain nu	Les combeaux	UB	Libre
AB 695	3 205 m²	Terrain nu	Les combeaux	UB	Libre

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



2.2. Définition du projet

Dans le cadre de la convention n°24-18-079 (opération n°24-18-079-002), l'EPFNA a préempté deux parcelles situées en cœur de bourg de Chancelade. L'acquisition a été réalisée le 18 juillet 2024.
La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle signée en 2018 et comportant plusieurs opérations et plusieurs fonciers. Cette convention concerne exclusivement les parcelles visées ci-avant.

A ce stade, l'EPFNA a déjà réalisé une étude capacitaire.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : développement du logement neuf en centre-bourg (densification).

2.2.1. Le Programme

La commune a prévisionnellement arrêté le programme de logements suivant :

- En collectifs/en maisons individuelles

Nombre de logements prévus	24
Dont sociaux	Part à définir par la commune
Typologies des logements	Maisons individuelles T3/T4/, bâtiment collectif (ensemble en R+1).

Le programme décrit ci-avant est issu des résultats d'une étude capacitaire réalisée par l'EPFNA dont la synthèse est présentée ci-dessous. La consultation à venir définira plus finement le projet.

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 pour une opération mixte de logements (libres et LLS).

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : S2 2024 (réalisées)
- Consultation d'opérateurs S2 2026
- Choix de l'opérateur par la commune S2 2026 / T1 2027
- Signature promesse de cession : T1 2027
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : S2 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final après obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : S2 2028

2.3. Démarches d'acquisition

Ce paragraphe est sans objet.

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.

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

PROJET

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, éventuellement, 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
X	**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 maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Ce paragraphe est sans objet.

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

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

Etudes préalables		
MOE		
Travaux		
Autres		

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°24-18-079 (opération n°24-18-079-002), l'EPFNA a procédé le 18/07/2024 à l'acquisition des parcelles AB 692 et AB 695, pour un projet de développement du logement. Le prix de revient de cette opération est de 203 878,32 € HT au 01/06/2026.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°24-18-079 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 203 878,32 € HT au 01/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.
L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente opération n°24-18-79-002 rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2028.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention**, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 250 000 €.**

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

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

5.3. 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

PROJET

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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 règlementation 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 recommandé 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

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

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

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

La commune de Chancelade représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Brice DEMARET	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2026/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention de Mise à Disposition (CMD)

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 044

Avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la commune de Teyjat 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE l'avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la commune de Teyjat et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE TEYJAT (24548) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la commune de Teyjat et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Teyjat et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 6 novembre 2023 une convention de réalisation pour le développement de l'habitat. Dans le cadre de cette convention, la parcelle AP 119, en partie bâtie, et comportant une maison d'habitation vacante, a été acquise le 15 avril 2024.

En octobre 2025, l'usufruit de ce bien a été cédé à la commune afin qu'elle prenne possession des lieux et initie quelques travaux qui doivent mener à la réhabilitation complète du bien en logement communal. Le foncier a ainsi pour vocation d'être rétrocédé à la commune.

La fin de convention initiale est fixée au 31 décembre 2026. Néanmoins, cette année, la commune doit assumer une charge financière non prévue à son budget et venant affaiblir sa capacité d'investissement. Elle a donc sollicité une prorogation de la convention.

Projet : développement de l'habitat

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027

Montant : 100 000 € inchangé

Garantie de rachat : COMMUNE DE TEYJAT

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

24548
Teyjat

Rural à habitat très dispersé
Les ruralités productives agricoles

279 hab.* (+0.24% [2016-2022])
1742.23 ha - 16.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **90.3** - Moy. annuelle : **0.6**
Tx évol.annuel. : **0%** (2016-2022)

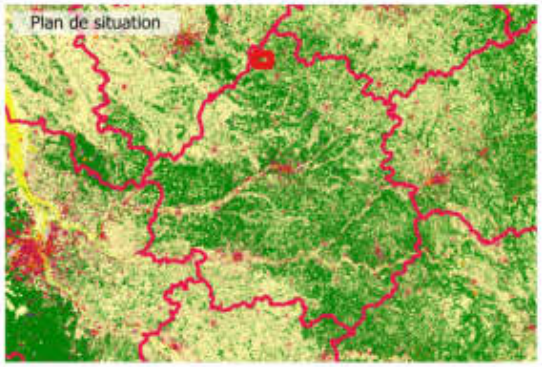
Mutations
Prix médian - Maison : **1297** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : **16** €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

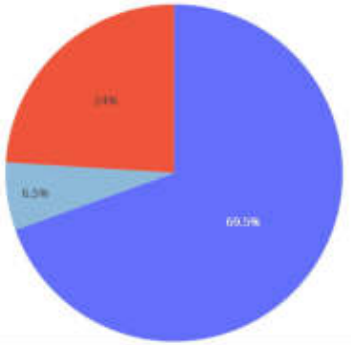
Ménages
Revenu médian disponible :**18360 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

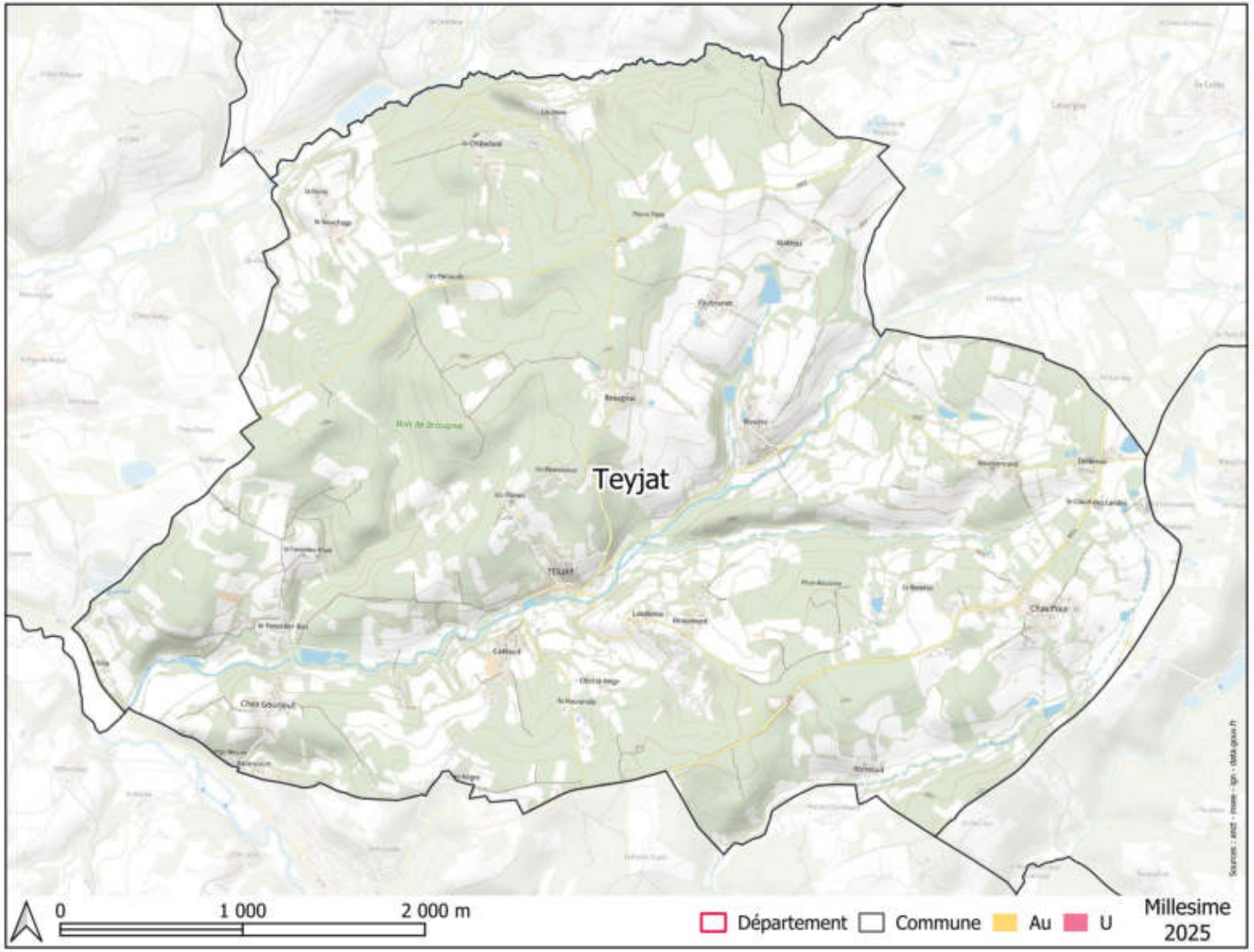
Emploi
Nb actifs occupés : **95**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **202**
Dont :
- Rés. princ. : **140 - 69.5%**
- Rés. sec. et occ. : **48 - 24%**
- Vacants : **13 - 6.5%**





Avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la commune de Teyjat et l'EPFNA

Avenant de prorogation

Projet : réhabilitation complète d'un bien en logement communal

Signataire : Teyjat

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, **prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027. Cette année, la commune doit assumer une charge financière non prévue à son budget et venant affaiblir sa capacité d'investissement**

Montant : 100 000 € inchangé

Garant du rachat : Teyjat

Périmètres et photos

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

AVENANT N° 1

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-23-091

ENTRE

LA COMMUNE DE TEYJAT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Teyjat,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Lieu-dit Le Bourg –24 300 Teyjat, représentée par **Madame Véronique BERNARD** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du …….. 2026.

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

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2026-….en date du 2 juillet 2026 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Teyjat et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 6 novembre 2023 une convention de réalisation pour le développement de l'habitat (annexe n°1).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Dans le cadre de cette convention, la parcelle AP 119, en partie bâtie, et comportant une maison d'habitation vacante le 15 avril 2024.

En octobre 2025, l'usufruit de ce bien a été cédé à la commune afin qu'elle prenne possession des lieux et initie quelques travaux qui doivent mener à la réhabilitation complète du bien en logement communal. Le foncier a ainsi pour vocation d'être rétrocédé à la commune.

La fin de convention initiale est fixée au 31 décembre 2026. Néanmoins, cette année, la commune doit assumer une charge financière non prévue à son budget et venant affaiblir sa capacité d'investissement. Elle a donc sollicité une prorogation de la convention.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 5 « Durée de la convention » de la convention initiale.

La convention sera échue au **31 décembre 2027**

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Teyjat représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Véronique BERNARD	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° **2026/…** en date du …….

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-23-091

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 045

Avenant n°2 à la convention de réalisation n°24-19-159 pour la prorogation et la mise en place d'échelonnement de paiement entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat Périgord Noir 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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 à la convention de réalisation n°24-19-159 pour la prorogation et la mise en place d'échelonnement de paiement entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat Périgord Noir et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 400 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CC SARLAT-PÉRIGORD NOIR ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention de réalisation n°24-19-159 pour la prorogation et la mise en place d'échelonnement de paiement entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat Périgord Noir, l'EPFNA

Contexte : La Commune de Sarlat-la-Canéda, la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noiret l'EPFNA ont signé le 21 juillet 2020, une convention d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle. Dans le cadre de cette opération, l'EPFNA a acquis le 13 septembre 2021 l'usine de fabrication France TABAC.

Pour rappel, la convention initiale a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 30 juin 2025 ayant pour but l'augmentation du plafond des engagements financiers à 4 400 000€, afin de prendre en compte les frais de portage prévisionnels (impôts, assurance, abonnements et aléas).

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention et de définir les modalités d'échelonnement du paiement du stock de la convention par la collectivité.

Projet : reconversion d'une friche

Date de fin de la convention : échéance initiale 13/09/2026, prolongement de 3 ans, soit jusqu'au 30/06/2029

Mise en place d'un paiement anticipé échelonné, du stock :

- Au 01/06/2027 : 487 584,85 € HT
- Au 01/07/2028 : 487 584,85 € HT
- Au 01/06/2029 : le solde de 1 218 962,12 € HT

Montant : 4 400 000 € inchangé

Garantie de rachat : CC SARLAT-PÉRIGORD NOIR

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

Avenant n°2 à la convention de réalisation n°24-19-159 pour la prorogation et la mise en place d'échelonnement de paiement entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat Périgord Noir, l'EPFNA

Avenant de prorogation et de mise en place d'un paiement anticipé échelonné

Projet : Requalification de la friche industrielle de l'ancienne usine de fabrication France TABAC. La CCSPN envisage la création d'un pôle territorial structurant articulé autour de la formation aux métiers techniques du cinéma, d'un studio de tournage et d'une ressourcerie.

Signataire : Sarlat-la-Canéda/ communauté de communes Sarlat Périgord Noir, l'EPFNA

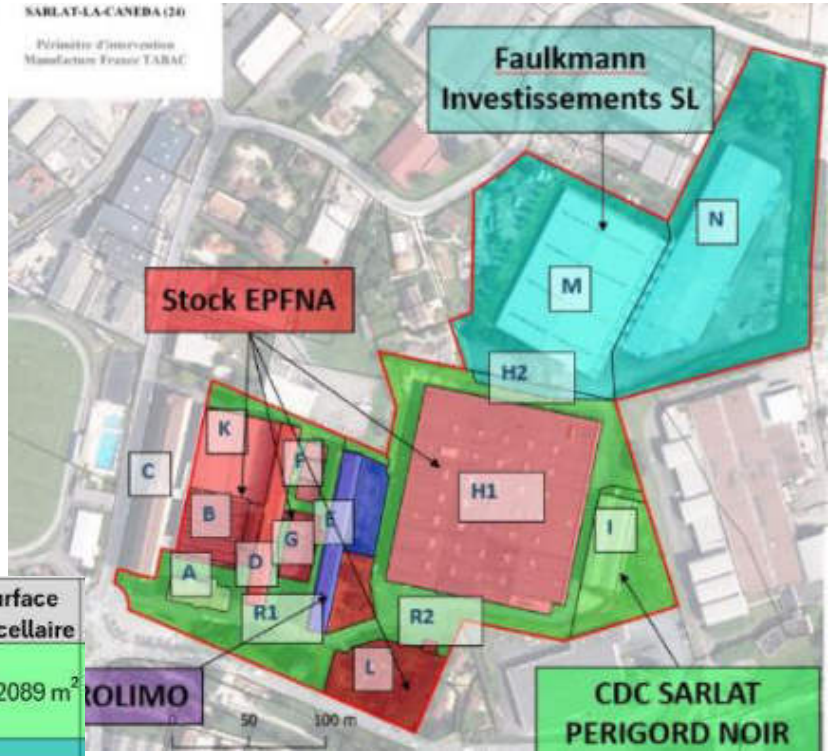
Montant : 4 400 000 € inchangé

Echéance convention : échéance initiale 13/09/2026, **prolongement de 3 ans, soit jusqu'au 30/06/2029 pour la mise en place d'échelonnement du paiement du stock :**

- **01/06/2027 : 487 584,85 € HT**
- **01/07/2028 : 487 584,85 € HT**
- **01/06/2029 : le solde de 1 218 962,12 € HT**

Garant du rachat : communauté de communes Sarlat Périgord Noir

Périmètres et photos



Date de cession	Cessionnaire	Références bâtiments	Surface parcellaire
22/07/2022	CDC SARLAT PERIGORD NOIR	Voirie et batiments A et I	22089 m²
26/09/2022	FAULKMAN INVESTISSEMENTS SL	Batiments N, M et H2	34309 m²
24/01/2025	SCI ROLIMO 3	Bâtiment E	2779 m²
A définir	Foncier en stock	Bâtiments K et B	4435 m²
		Batiments D, F, G, H1, L, R1, R2,	23143 m²

AVENANT N°2 À LA CONVENTION DE RÉALISATION N°24-19-159

POUR LA PROROGATION ET LA MISE EN PLACE D'ECHELONNEMENT DE PAIEMENT

ENTRE

LA COMMUNE DE SARLAT-LA-CANEDA,

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SARLAT PERIGORD NOIR,

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Sarlat-La-Canéda, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1 Place de la Liberté, (24200) SARLAT-LA-CANEDA, représentée par **Monsieur Basile FANIER**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXX du conseil municipal du XXX ;

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

La **Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir,** établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé Place Marc Busson – 24200 SARLAT LA CANEDA, représentée par son Président **Monsieur Benoît SECRESTAT**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n°XXX du XX/XX/2026 ;

Ci-après dénommé « **l'EPCI** » ;

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 204 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2025-197 en date du 19 décembre 2025 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Sarlat-la-Canéda, la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noiret l'EPFNA ont signé le 21 juillet 2020, une convention d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle.

Dans le cadre de cette opération, l'EPFNA a acquis le 13 septembre 2021 l'usine de fabrication France TABAC

Dès la fin de l'année 2021, l'EPFNA a entrepris des travaux d'évacuation des encombrants afin de préparer le site à la revente. Plusieurs fonciers ont par la suite été cédés :

- Juillet 2022 : Cession à la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir, de deux bâtiments et des voiries pour 50 000 €. Ce projet, soutenu par le « Fonds Friches », vise à installer le siège administratif et les services techniques de l'intercommunalité.
- Septembre 2022 : Vente de la partie Nord du site (environ 50 % de la superficie totale) à un opérateur industriel local pour un montant de 1 300 000 €.
- Janvier 2025 : Cession du bâtiment E à la SCI ROLIMO pour un montant de 229 699 €

La collectivité souhaite désormais acquérir la totalité du stock foncier restant (bâtiments B, K, F, G, D, R1, L, R2 et H1), représentant 18 parcelles. Ce rachat vise la création d'un pôle territorial dédié à la formation aux métiers techniques du cinéma, la création d'un studio de tournage et d'une ressourcerie sur une partie des bâtiments.

Pour rappel, la convention initiale a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 30 juin 2025 ayant pour but l'augmentation du plafond des engagements financiers afin de prendre en compte les frais de portage prévisionnels (impôts, assurance, abonnements et aléas).

Le présent avenant (n°2) a pour objet de proroger la durée de la convention et de définir les modalités d'échelonnement du paiement du stock de la convention par la collectivité.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – PROROGATION

Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » de la convention initiale.
La convention sera échue au **30 juin 2029.**

ARTICLE 2 - MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT

Cet article vient compléter la convention initiale

1- Annuités et échéanciers

La convention entre la Commune de Sarlat-la-Canéda, la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir et l'EPFNA arrivant à échéance le 13 septembre 2026, les parties s'accordent sur la mise en place d'un échelonnement des paiements.

Au 01 juin 2026, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité sur cette convention un stock financier de **2 276 924,23 € HT**. Ce montant correspondant au coût d'acquisition des parcelles mères **CI0031 et CI0078, augmentés des frais de portage y afférents, et** déduction faite des recettes ci-après :

- Des recettes issues des cessions d'une partie des fonciers à la Communauté de Communes de Sarlat-Périgord Noir, à la société FAULKMAN INVESTISSEMENTS SL et à la SCI OLIMO intervenus respectivement le 22/07/2022, le 26/09/2022 et le 24/01/2025 pour un montant total de 1 573 174,21 € ;
- Des loyers perçus à hauteur de 97 654,16 € ;
- Des pénalités de retard perçues pour la libération du bâtiment H (130 845,00 €) ;
- Du prorata de taxe foncière récupéré auprès de l'acquéreur FAULKMANN INVESTISSEMENTS (16 177,09€) ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- Des remboursements de trop-perçus des concessionnaires de réseaux et de la vente de ferrailles (17 087,86 €).

Il est convenu entre les parties de procéder, au cours de l'année 2026, à la cession de l'usufruit du stock foncier restant au profit de la collectivité pour un montant prévisionnel de **243 792,41 € HT**, correspondant à environ 10 % de la valeur globale du stock.

Le solde, correspondant à la valeur de la nue-propriété, fera l'objet d'un paiement anticipé par annuités de la part de la Personne publique garante, à savoir la Communauté de Communes de Sarlat-Périgord Noir.

L'échelonnement engage la collectivité à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de rachat de la nue-propriété. Ainsi, la collectivité verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel, et n'entre en pleine propriété qu'au terme du portage et la signature de l'acte notarié.

Cet échéancier prévisionnel est fixé ainsi qu'il suit :

- **Avant le 1er juin 2027 :** versement par la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir de la somme de **487 584,85 €** HT et intègrera la TVA;
- **Avant le 1er juin 2028 :** versement par la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir de la somme de **487 584,85 € HT** et intègrera la TVA ;
- **Avant le 1er juin 2029 :** versement par la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir de la somme de **1 218 962,12 € HT** et intègrera la TVA, correspondant au solde du stock.

2- Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M57), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant et de la convention initiale à laquelle il se rattache.
Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention initiale auxquels il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent et de la convention initiale auxquels il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

3- Calcul du prix de cession

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

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir ne payera, à la signature de l'acte de cession de la nue-propriété des fonciers portés par l'EPFNA, que la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 2ème trimestre 2029, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession de la nue-propriété des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

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

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

L'apurement des comptes

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

4- <u>Transfert de propriété et de jouissance</u>

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir. Pour cette dernière, le transfert de la pleine propriété ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié actant le rachat de la nue-propriété.

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

Les autres dispositions de la convention de réalisation n°24-19-159 demeurent inchangées.

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

La Commune de Sarlat-la-Canéda, Représentée par un adjoint au maire,	La Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir Représentée par son Président,	L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, Représenté par son Directeur Général
Basile FANIER	**Benoît SECRESTAT**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n°**2026/XXXX** en date du XXXXX.

<u>Annexe 1</u> : Convention réalisation n°
<u>Annexe 1</u> : Avenant n°1 à la convention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 046

Convention de réalisation n°33-26-028 "78-72" avenue Victor Hugo entre la commune des Eglisottes-et-Chalaures, la Communauté d'agglomération du Libournais 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-26-028 "78-72" avenue Victor Hugo entre la commune des Eglisottes-et-Chalaures, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-21-077-001 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 125 091,92€ au 11/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/12/2028
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DES EGLISOTTES-ET-CHALAURES (33154);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026
Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-028 "78-72" avenue Victor Hugo entre la commune des Eglisottes-et-Chalaures, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Contexte : La commune des Eglisottes-et-Chalaures est localisée au nord du département de la Gironde. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 01/01/2012. L'accessibilité routière de la commune est assurée par la proximité de la A89. Elle est desservie par une gare TER qui dessert Bordeaux et Angoulême.

Projet : Implantation d'un programme de 10 Logements Locatif Social, dont 30% réservé à l'habitat senior.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-21-077-001 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 125 091,92€ au 11/06/2026.

Date de fin de la convention : 30/12/2028

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DES EGLISOTTES-ET-CHALAURES

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

33154 Les Églisottes-et-

Rural à habitat dispersé
Les ruralités productives agricoles

2172 hab.* (+-0.05% [2016-2022])
1731.29 ha - 126.28 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **92.2** - Moy. annuelle : **1.2**
Tx évol.annuel. : **0.65%** (2016-2022)

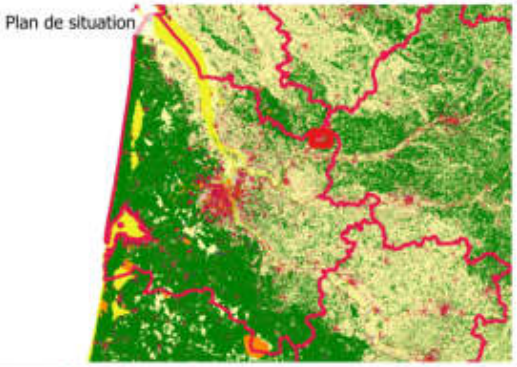
Mutations
Prix médian - Maison : **1328** €/m²
Prix médian - App. : **815** €/m²
Prix médian - Local : **968** €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

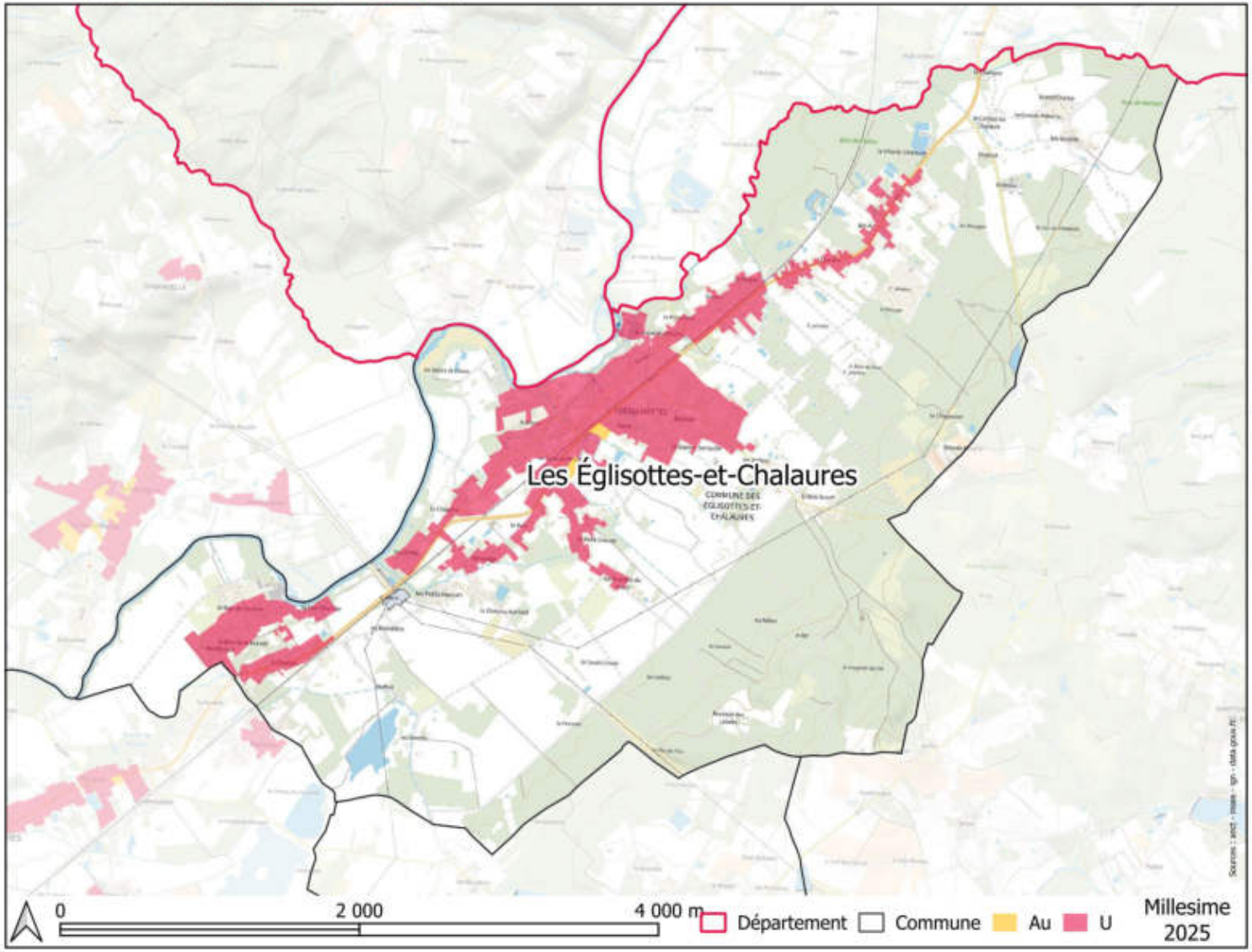
Ménages
Revenu médian disponible :**18560 €**
Nb pers./ménage moy. **2.4**

Emploi
Nb actifs occupés : **728**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1068**
Dont :
- Rés. princ. : **898 - 84.1%**
- Rés. sec. et occ. : **26 - 2.4%**
- Vacants : **144 - 13.5%**



Convention de réalisation n°33-26-028 "78-72" avenue Victor Hugo entre la commune des Eglisottes-et-Chalaures, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Convention de réalisation

Projet : Opération de 10 logements pour senior en 100% LLS.

Signataire : Eglisottes-et-Chalaures, CALI

Echéance convention : 30/12/2028

Montant : 300 000 €

Transfert d'une précédente convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-21-077-001 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 125 091,92€ au 11/06/2026.

Garant du rachat : Eglisottes-et-Chalaures

Périmètres et photos

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°33-26-028

68-72 AVENUE VICTOR HUGO

ENTRE

LA COMMUNE DES EGLISOTTES-ET-CHALAURES

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune des Eglisottes-et-Chalaures,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 42 avenue Victor Hugo aux Eglisottes-et-Chalaures (33230), représentée par **Monsieur Patrick HUCHET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

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

d'une part,

La **communauté d'Agglomération du Libournais (CALI),** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry à Libourne (33503) – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire 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-202X- …… du XX XX 2026.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

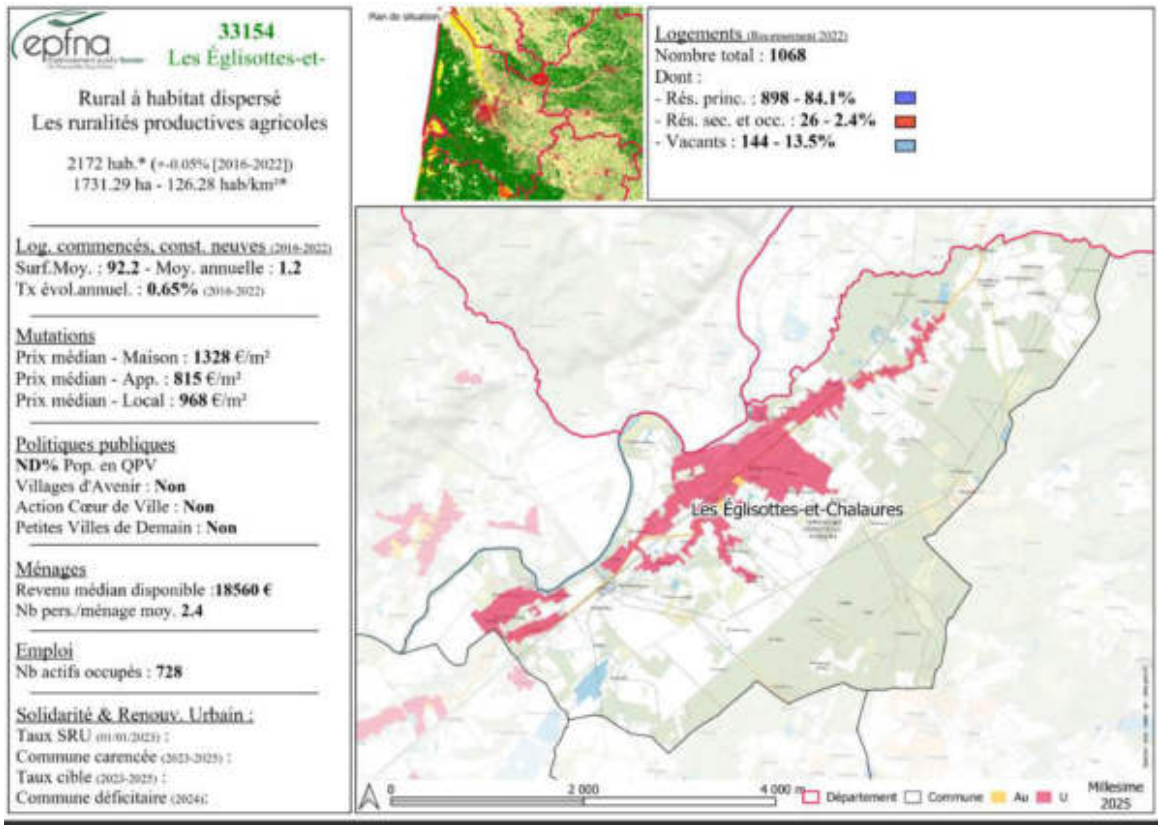
PRÉAMBULE

La commune des Eglisottes-et-Chalaures

La commune des Eglisottes-et-Chalaures est localisée au nord du département de la Gironde. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 01/01/2012.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la proximité de la A89. Elle est desservie par une gare TER qui dessert Bordeaux et Angoulême.

L'atlas ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :



La **communauté d'agglomération du Libournais,**

La communauté d'agglomération du Libournais a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2011, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 29 novembre 2016, regroupant aujourd'hui 45 communes.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)-HD	26 février 2026	Révision probable dès l'année 2027
SCOT	6 octobre 2016	Nouveau SCoT en cours d'élaboration : enquête clôturée le 9 février 2026 et conclusions motivées publié 9 mars 2026

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 aout 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 des Eglisottes-et-Chalaures/ la communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- 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 cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-23-136 signée le 12/02/2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27/11/2023 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23/11/2023.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

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

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme «68-72 avenue Victor Hugo» et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
AB0007	595	Terrain vu	72 avenue Victor Hugo	UDa	Néant	Libre
AB0009	1228	Bâti	68 avenue Victor Hugo		Néant	Libre
AB0010	987	Terrain nu	Le Bourg		Néant	Libre
AB0011	2071	Terrain nu	Le Bourg		Néant	Libre
TOTAL	4881					

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.

Le foncier abrite une ancienne pharmacie d'une surface d'environ 240 m² vacante depuis plusieurs années et en état de dégradation avancée.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

L'EPFNA a acquis l'entièreté du foncier objet de cette convention le 11 décembre 2025.

Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle ayant pour objectif de développer un programme de logements à destination des personnes âgées.

A ce stade, les études suivantes ont déjà été réalisées :

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

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

- Réalisation d'un programme de 10 logements locatifs Sociaux, à 30 % réservé à l'habitat senior.

2.1.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction
- En semi collectifs

Nombre de logements prévus	10
Dont sociaux	10
Typologies des logements	3 PLIS – 4 PLAI – 3 PLS

Le fond de l'emprise sera rétrocédé en suivant à la collectivité pour la création d'un jardin partagé.

2.1.2. 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 Domofrance.
Une minoration foncière de 25 600€ a été attribué sur ce projet par délibération n°CA-2023-059 en date du 23 novembre 2023.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.1.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse de cession : Septembre 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : XXX mois ou année
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : XXX mois ou année
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : XXX mois ou année
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : XXX mois ou année
- Mise en service : XXX mois ou année

2.2. Démarches d'acquisition

L'EPFNA a acquis l'entièreté du foncier objet de cette convention le 11 décembre 2025.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056 216

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

L'EPFNA en tant que maitre 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)

Le foncier fait déjà l'objet d'une CMD avec la Commune signée le 5/02/2026.

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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.

A ce stade, il n'est pas prévu que l'EPFNA réalise des travaux de démolition et/ou dépollution.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n33-21-077 précitée sont portées au montant de la présente convention de réalisation au titre de l'opération 3321077-001, pour un montant de 127 691, 92€ au 01/06/2026 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Dépenses engagées	**Montant HT**
Coût d'acquisition	122 000, 00 €
Frais de notaire	2 600, 00 €
Frais accessoires	15, 88 €
Frais d'étude	900, 00 €
Autres frais d'études	1 325, 00 €
Travaux (dont démolition)	493, 45 €
Assurance	317, 95 €
Impôts et taxes	39, 64 €

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-21-077-019 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 127 691, 92€ au 01/06/2026.

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 30/09/2028.

5.2. Plafond de dépenses

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

5.3. 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 majeur, 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- **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 **30/09/2028**.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation 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. 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 recommandé 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 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 des Eglisottes-et-Chalaures représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Libournais représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Patrick HUCHET	**Philippe BUISSON**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Convention cadre
Annexe 3 : Modèle d'accord préalable
Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 047

Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la commune de Izon la communauté d'agglomération du libournais 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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 et d'échelonnement de paiement à la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la commune de Izon la communauté d'agglomération du libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE D'IZON (33207) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la commune de Izon la communauté d'agglomération du libournais et l'EPFNA

Contexte : Depuis la mise en place de la convention de veille stratégique, l'EPF a préempté pour le compte de la collectivité plusieurs fonciers en vue de produire des logements locatifs sociaux. Certains fonciers seront rétrocédés à la collectivité. La commune a donc sollicité la mise en place d'un paiement anticipé échelonné.

Cet avenant à pour objet de proroger la durée de la convention et de permettre à l'EPFNA de mettre en place un payement anticipé échelonné.

Projet : veille stratégique

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027

Mise en place d'un payement anticipé échelonné :

- 30/11/2026 : 141 970,00 € HT
- 15/09/2027 : paiement du solde (environ 141 970 €)

Montant : 1 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE D'IZON

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33207
Izon

Petites villes
Hors champ : DOM ou commune

6347 hab.* (+1.83% [2016-2022])
1576.47 ha - 406.86 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **103.7** - Moy. annuelle : **3.2**
Tx évol.annuel. : **2.54%** (2016-2022)

Mutations
Prix médian - Maison : **2879** €/m²
Prix médian - App. : **2786** €/m²
Prix médian - Local : **716** €/m²

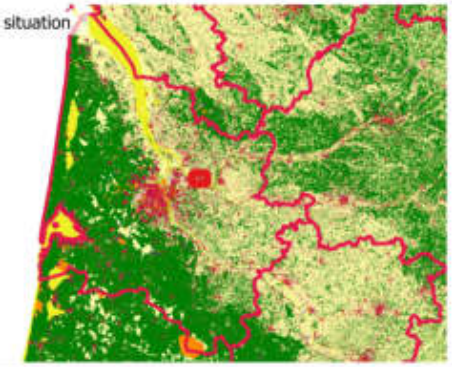
Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages
Revenu médian disponible :**24460 €**
Nb pers./ménage moy. **2.6**

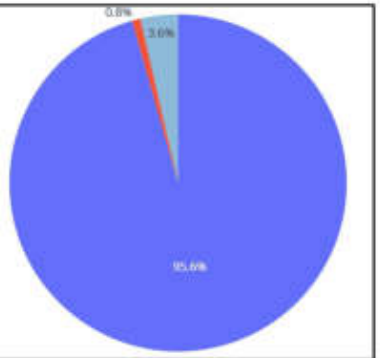
Emploi
Nb actifs occupés : **3003**

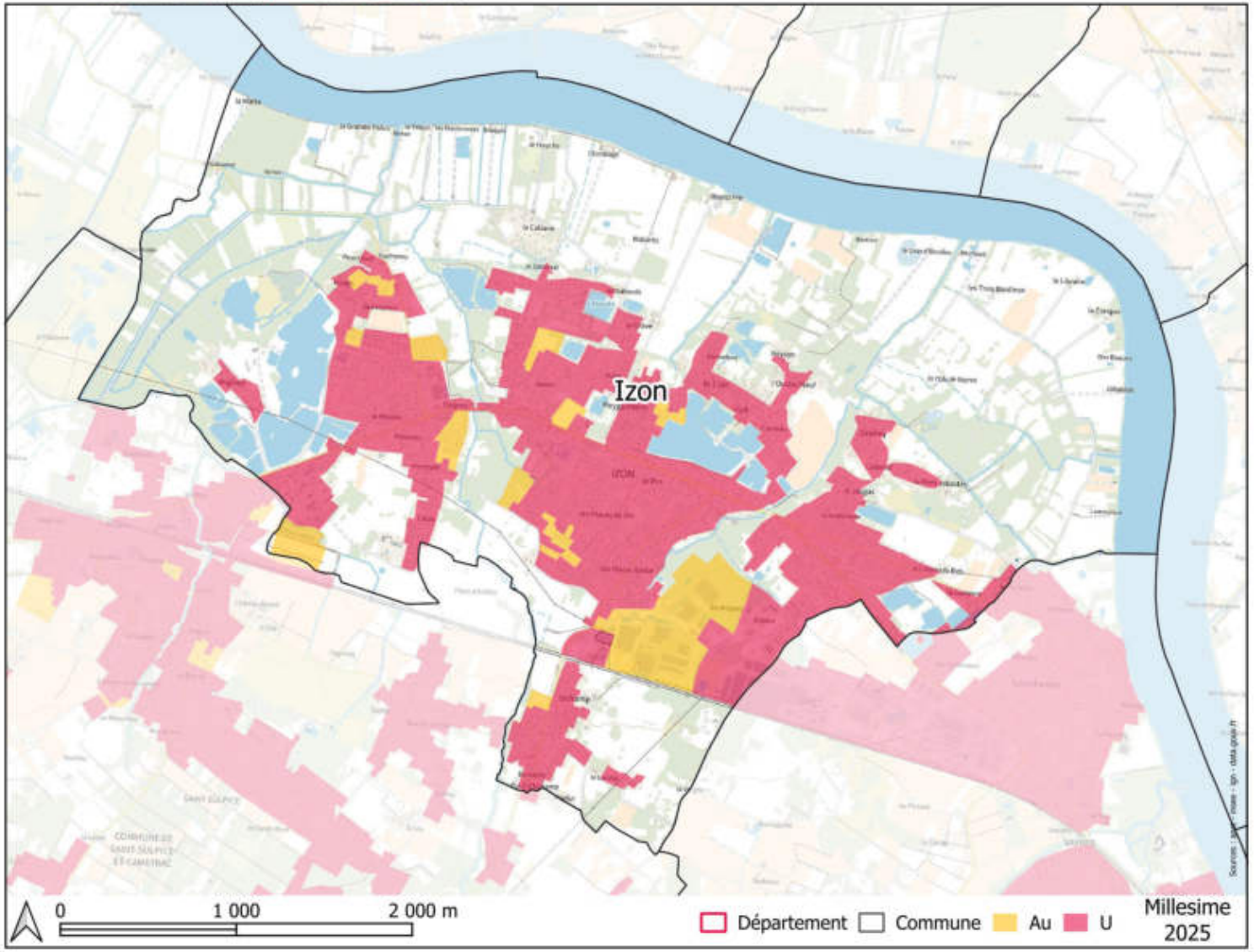
Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.0817**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **2578**
Dont :
- Rés. princ. : **2464 - 95.6%**
- Rés. sec. et occ. : **21 - 0.8%**
- Vacants : **93 - 3.6%**





Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la commune de Izon la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) et l'EPFNA

Avenant de prorogation et de mise en place d'un paiement anticipé échelonné

Projet : veille stratégique intervenir à l'opportunité sur des DIA dans le but de réaliser un programme 100% LLS

Signataire : commune de Izon et CALI

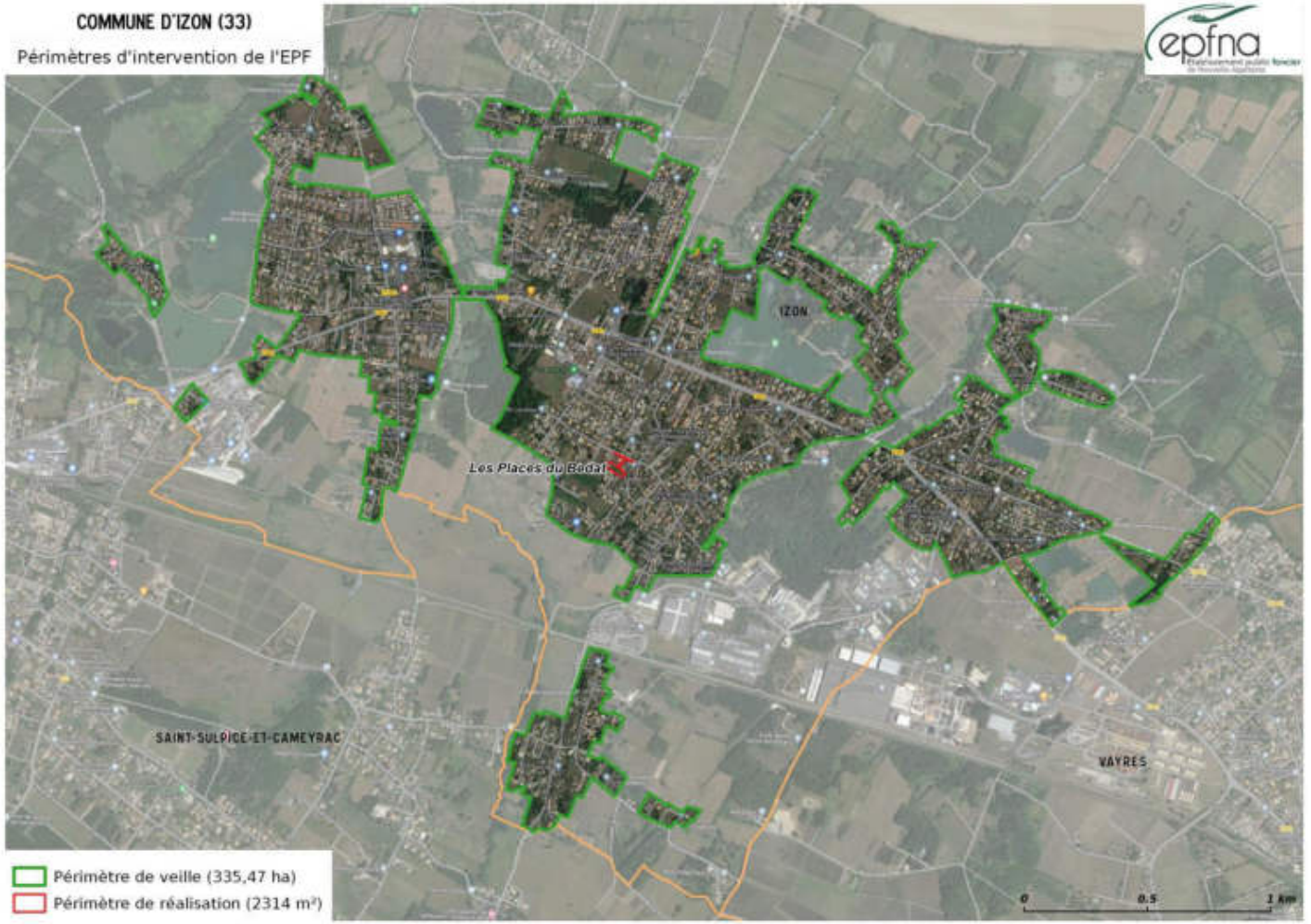
Montant : 1 000 000 €

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, **prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027 pour la mise en place d'un payement anticipé échelonné :**

- **30/11/2026 : 141 970,00 € HT**
- **15/09/2027 : paiement du solde (environ 141 970 €)**

Garant du rachat : commune de Izon

Périmètres et photos



AVENANT N° 1 DE PROROGATION ET D'ECHELONNEMENT DE PAIEMENT À LA CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N° 33-24-027 ENTRE LA COMMUNE DE IZON LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune d'Izon, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle – 33450 Izon, représentée par **Monsieur DE LAUNAY Laurent,** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXXXX**,**

Ci-après dénommé « la Collectivité » ou « la commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne Cedex | représentée par son Président**, Monsieur Philippe BUISSON,** dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du XXXX

Ci-après dénommée « La CALI » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2026-..... en date du 2026

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 28 mai 2024 une convention de veille stratégique pour la production de logements sociaux.

Cette convention a pour objet d'accompagner la collectivité à poursuivre ses efforts pour répondre à ses objectifs de production de logements sociaux au titre de la loi SRU.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis le 25 octobre 2024 la parcelle AN 01 – 2 rue du Sablonat d'une superficie de 1633m²au prix de 212 000€. Les diagnostics sont actuellement en cours de finalisation et le foncier devrait faire l'objet d'une mise en consultation d'opérateur d'ici fin 2026.

Cette convention faisait déjà suite à la convention opérationnelle n°33-18-063 signée le 5 septembre 2018 dans le cadre de l'état de carence de la commune.

Plusieurs acquisitions avaient été réalisé entre 2018 et 2023 et la casi totalité des fonciers ont depuis été cédés à des opérateurs pour la réalisation d'une cinquantaine de logements locatifs sociaux.

Deux fonciers restent cependant sans sortie opérationnelle à ce jour :

- Parcelles AS 233 et 133 – Place du Bedat – 200 000€
- Parcelle D 1115 – Uchamps (Route de Saint-Sulpice) – 70 000€

Il a donc été convenu de les rétrocédés à la collectivité.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- De proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2027 ;
- D'établir un échelonnement de paiement afin de permettre à la Commune de racheter les parcelles citées ci-avant et acquises par l'EPFNA sur deux exercices.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 6 « Durée de la convention » de la convention initiale.

La convention sera échue au **31 décembre 2027**.

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

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la CALI et la Commune d'Izon, Personne publique garante, arrive à échéance le 31 décembre 2026. Au 01/06/2026, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 283 936,34 € HT sur les opérations suivantes correspondant au coût d'acquisition ainsi qu'aux divers frais de portage liés :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Somme de Montant en AE	Opération			
Postes de dépenses	3324027002 Izon - veille stratégique - Les Places du Bedat (AS133-233)	3324027003 Izon - veille stratégique - Route de Saint Sulpice (D1115)	3324027004 Izon - veille stratégique - 43-45 Route de la Fosse du Moulin (AI96-97-119-396)	Total général
Autres frais d'études	210,00 €			210,00 €
Coût d'achat	200 000,00 €	70 000,00 €		270 000,00 €
Frais de notaire	3 054,44 €	1 790,70 €		4 845,14 €
Frais d'études		2 625,00 €		2 625,00 €
Frais d'huissier	553,63 €		259,58 €	813,21 €
Impôts fonciers	922,00 €			922,00 €
Travaux	4 520,99 €			4 520,99 €
Total général	**209 261,06 €**	**74 415,70 €**	**259,58 €**	**283 936,34 €**

L'opération n° 3324027-004 correspond à une préemption instruite par l'EPFNA mais n'ayant pas abouti.

Le foncier 2 rue du Sablonat fera quant à lui l'objet d'une convention de portage dédiée afin de finaliser la sortie de l'opération.

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

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

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA a acquis les biens susmentionnés pour un montant de 283 936,34 € HT.

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

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de **283 936,34 €** de la façon suivante :

- Avant le 30 novembre 2026, la Commune d'Izon verse à l'EPFNA la somme de 141 970,00 € HT;
- Avant le 15 septembre 2027, paiement du solde, dont le montant pourra évoluer en fonction de la cession éventuelle de tout ou partie du foncier porté par l'EPFNA à un tiers. Si la commune ne trouvait pas de preneur, signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions au profit de la Personne publique garante et paiement du solde.

2- <u>Règlement des échéances</u>

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M57), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache.

PROJET

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

3- Calcul du prix de cession

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

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

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Lauzun ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 2ème trimestre 2027, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune d'Izon. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

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

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

L'apurement des comptes

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

4- Transfert de propriété et de jouissance

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

PROJET

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

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune d'Izon représentée par son Maire,	La Communauté d'Agglomération du Libournais représentée par son Président	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Laurent DE LAUNAY	**Philippe BUISSON**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXXX** n° 2026/….. en date du ……..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-24-027

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-048**

Convention de réalisation n°33-26-026 "44b et 46 avenue d'Izon" entre la commune de Vayres et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-26-026 "44b et 46 avenue d'Izon" entre la commune de Vayres et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 397,50 € HT au 11/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2031
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE VAYRES (33539);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026
Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-026 "44b et 46 avenue d'Izon" entre la commune de Vayres et l'EPFNA

Contexte : La commune de Vayres est localisée à une trentaine de kilomètre de Bordeaux et 10 km de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 01/01/2017. La commune de Vayres et déficitaire à l'article 55 de la loi SRU.

Projet : Réalisation d'un programme de 43 Logement Locatifs Sociaux en neuf après déconstruction.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019-010 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 397,50 € HT au 11/06/2026.

Date de fin de la convention : 30/06/2031

Montant : 900 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE VAYRES

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33539
Vayres

Petites villes
Hors champ : DOM ou commune

4414 hab.* (+2.26% [2016-2022])
1435.31 ha - 304.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **95.8** - Moy. annuelle : **3**
Tx évol.annuel. : **2.18%** (2016-2022)

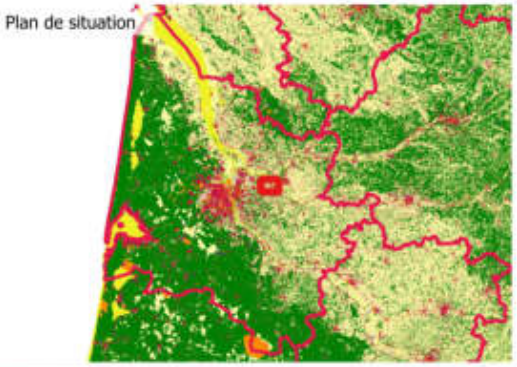
Mutations
Prix médian - Maison : **2490** €/m²
Prix médian - App. : **2329** €/m²
Prix médian - Local : **982** €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

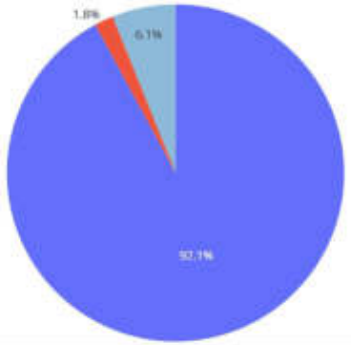
Ménages
Revenu médian disponible :**23750 €**
Nb pers./ménage moy. **2.4**

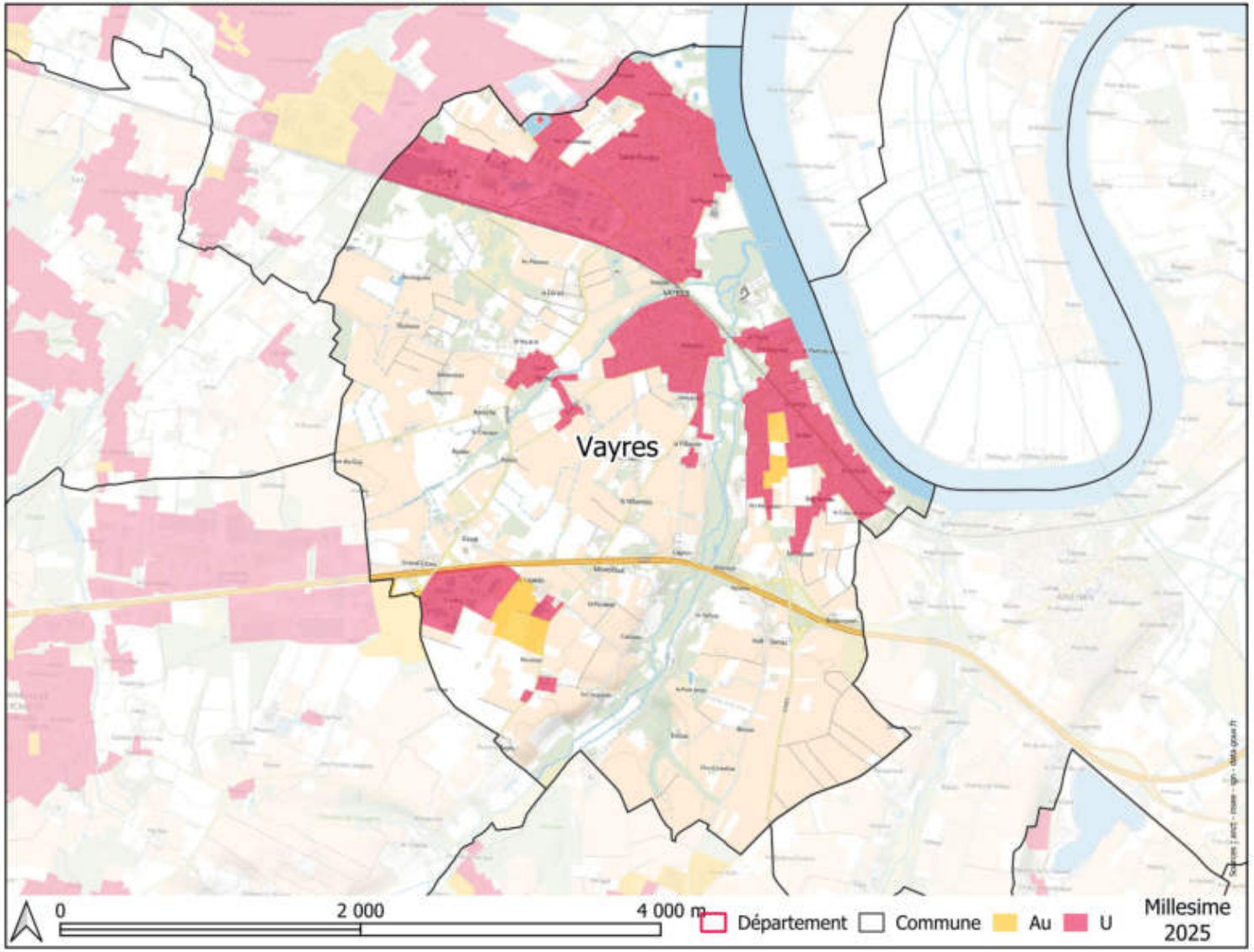
Emploi
Nb actifs occupés : **2071**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1549**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1960**
Dont :
- Rés. princ. : **1805 - 92.1%**
- Rés. sec. et occ. : **35 - 1.8%**
- Vacants : **120 - 6.1%**





Convention de réalisation n°33-26-026 "44b et 46 avenue d'Izon" entre la commune de Vayres et l'EPFNA

Convention de réalisation

La commune de Vayres est soumise à l'article 55 de la SRU et est déficitaire en LLS.

Projet : Réalisation d'un programme de 43 Logement Locatifs Sociaux en neuf après déconstruction.

Signataire : commune de Vayres

Echéance convention : 30/06/2031

Montant : 900 000 €

Transfert d'une précédente convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019-010 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 397,50 € HT au 11/06/2026.

Garant du rachat : commune de Vayres

Périmètres et photos

CONVENTION REALISATION N°33-26-026

«44B et 46 AVENUE D'IZON »

ENTRE

LA COMMUNE DE VAYRES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Vayres,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 44 Avenue de Libourne (33870, Vayres), représentée par **Monsieur Jacques LEGRAND**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- …… du XX XX 2026.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

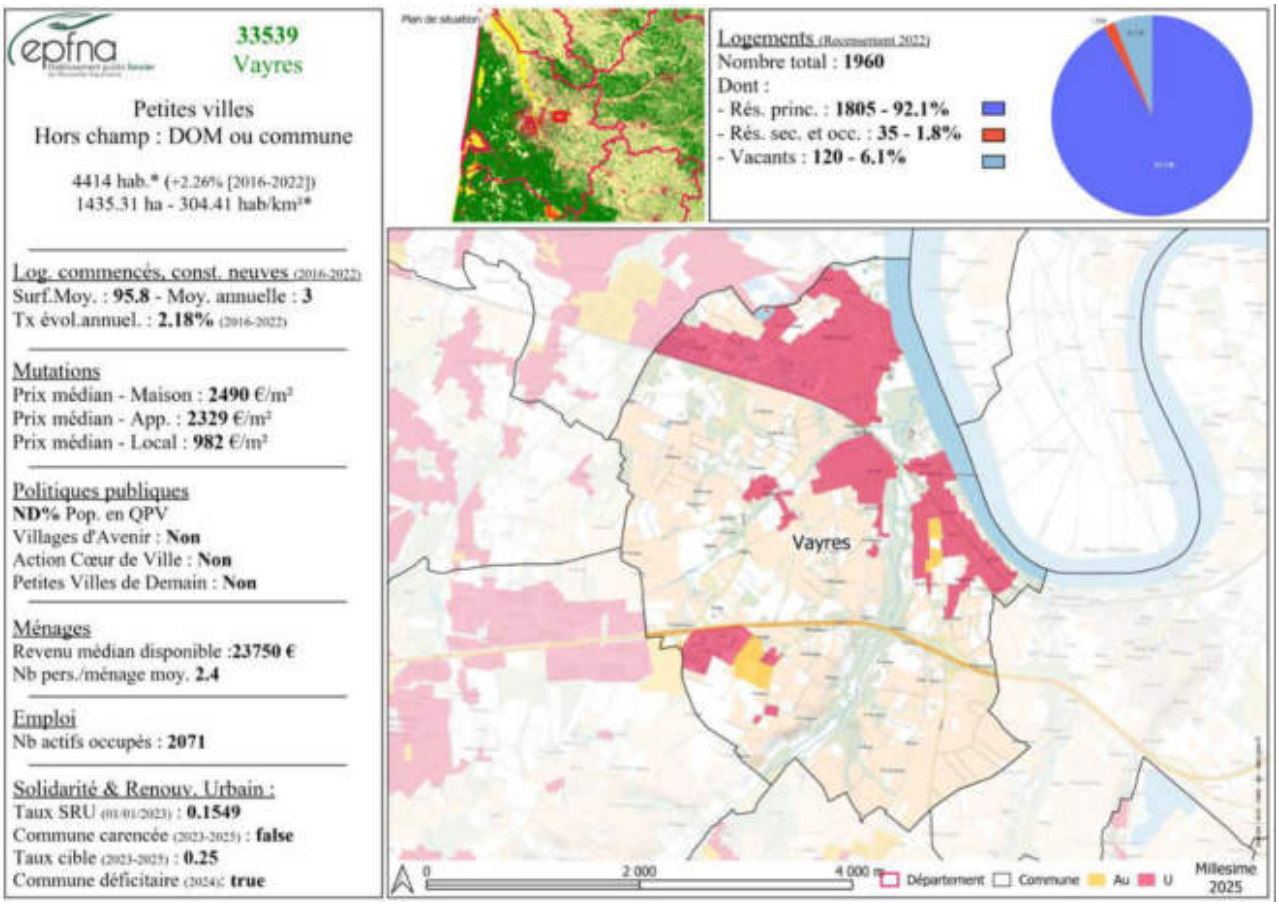
La commune de Vayres

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

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

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

L'atlas ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :



Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) - HD	26 février 2026	Révision probable dès l'année 2027
SCOT	6 octobre 2016	Nouveau SCoT en cours d'élaboration : enquête clôturée le 9 février 2026 et conclusions motivées publié 9 mars 2026

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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- 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 «44B et 46 avenue d'Izon» et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AD 0008	2879	Bâti	44B AV D IZON	UDb	Protection surfacique au titre de l'article	Occupé par le propriétaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

					L151-19 – boisement pour une partie de l'emprise	
AD 0011	1798	Bâti	46 AV D IZON	UDb	/	Libre
AD0012	2523	Non bâti	44B AV D IZON	UDb	Protection surfacique au titre de l'article L151-19 – boisement pour une partie de l'emprise	Occupé par le propriétaire
TOTAL	7200 m²					

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.

Le 1er foncier situé sur la parcelle AD0011 a fait l'objet d'une DIA déposée en mairie en date du 29/01/2026. Le terrain d'environ 1798 m² abrite une maison d'habitation de plain-pied de 1970 en état moyen d'environ 73 m² avec un garage amianté en fond de jardin.

Le 2ème foncier, situé sur les parcelles AD 8 et 12 était quant à lui sous promesse avec un promoteur.
Ce terrain d'environ 5402 m² abrite une maison d'habitation datant de 1976 sur 3 niveaux en état correct d'environ 115 m²
L'emprise est concernée pour partie par une prescription de protection surfacique au titre de l'article L151-19 (boisement) et la présence d'un étang en proximité direct, peut impliquer la présence d'une zone humide.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n° 33-18-019 sur l'intégralité des zones U et AU de la commune dans le cadre de la carence de commune signée le 15/06/2018.

La commune de Vayres nous a sollicité suite à la réception d'une DIA sur la parcelle AD 11, reçue par la commune le 29/01/2026 au prix de 237 643€ auquel s'ajouterait 12 357€ de frais d'agence.

Domofrance avait d'ores et déjà manifesté son intérêt pour la réalisation d'un programme de logements de 43 LLS (2684 m² SDP) sur cette de 7 200 m². Lors de la DIA, Domofrance a pu nous accompagner lors de la visite et confirmé son intérêt.

Certaines études et diagnostics restent cependant indispensables avant formulation d'une offre concrète par Domofrance, notamment un diagnostics zone humide au regard de la présence d'un étang à proximité immédiate de la parcelle AD 8.

A noter que suite à l'approbation du PLUi-HD de la Cali et de son application sur les 45 communes, certaines nouvelles règles entrave la constructibilité de cette emprise.
Pour cette opération, il est proposé à la commune, par le biais d'une révision du PLUi, de renoncer à certaines OAP pour en créer une sur l'emprise afin de compenser les exigences du PLUi et de rendre possible la sortie de ce programme.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

- Etude de faisabilité- Domofrance

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

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

- Réalisation d'un programme de 43 logements locatifs sociaux en neuf après déconstruction

2.2.1. <u>Le Programme</u>

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction
- En maisons individuelles

Nombre de logements prévus	43
Dont sociaux	43
Typologies des logements	26 T2, 5 T3G, 12 T3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

VAYRES
Avenue d'Izon

Domofrance
Groupe ActionLogement

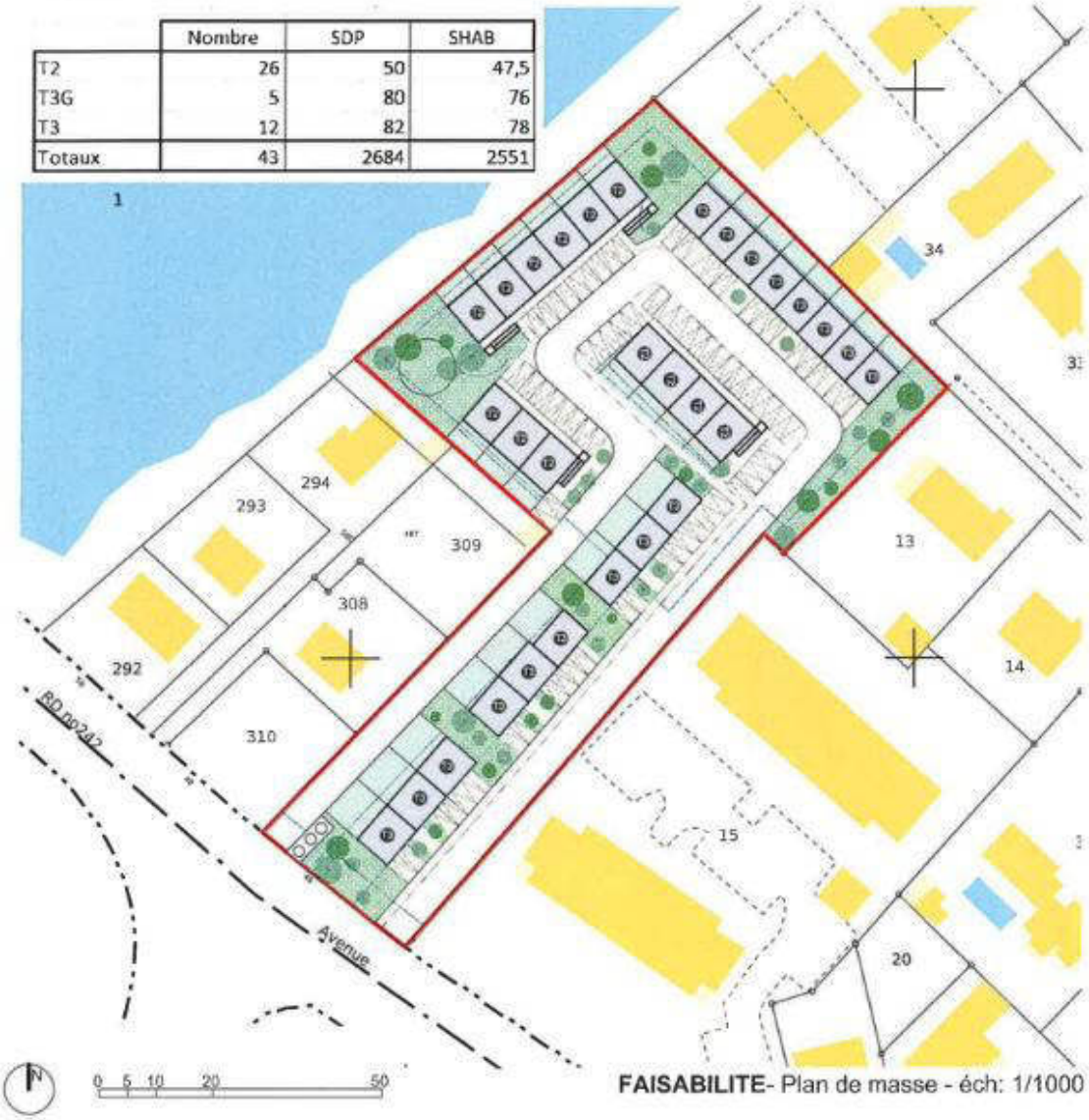
Parcelles AD 0008 - 0012 + 0011 en partie

PLU :
Zone UC
Emprise au sol <30 % avec majoration de 50% et <60% - soit 3240 m²
Emprise non imperméabilisée>50% + cercle de 10m de diam
R>5m - L>H/2 &>3m et Hf<7m - d>h et >4m
dans la bande des 25 m H<7 m au delà H<3.50m pour LL majoration de 50% et <7m
Stationnement : 1 pl/tranche de 50 m2 SDP et 2pl par logements
Vu avec la mairie 1pl/T2 et 2pl/T3 sans compter les garages
CONTENANCE : 7 200 m²

PROGRAMME - FAISABILITE - 43 Logements
26 T2 en petit collectif R+1
17 T3 en maison individuelles R+1 dont 5 avec garage

Emprise au sol = 1589 m² soit 22.1%
Emprise non imperméabilisée = 3937 m² soit 54.7% de l'emprise parcelles (compris 1554 m² de cheminement piéton et places de stationnement en matériaux perméables)
Emprise VRD= 1 674 m²
SHAB = 2551m² / SDP = 2684m²
Stationnement : 5 garages + 73 places extérieures

	Nombre	SDP	SHAB
T2	26	50	47,5
T3G	5	80	76
T3	12	82	78
Totaux	43	2684	2551



FAISABILITE- Plan de masse - éch: 1/1000

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 Domofrance.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 3e trimestre 2026 – 3e trimestre 2027
- Réalisation des études complémentaires : 1er trimestre 2027 – 1er trimestre 2028
- Signature promesse de cession : 3e trimestre 2027 – 4e trimestre 2028
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 1er trimestre 2028 – 2e trimestre 2028
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 4e trimestre 2028
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 1er trimestre 2028
- Livraison : 4e trimestre 2030

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- Elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- Elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
- Elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
	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 maitrise 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 révèlerait 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

Etudes préalables	30 000, 00 €
MOE	0, 00 €
Travaux	0,00 €
Autres	3 000, 00 €

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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° 33-18-019

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-019 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle au titre de l'opération 3318019-010 pour un montant de 397,50€ au 27/05/2026 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 397,50 € de frais d'huissiers

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 397,50 € HT au 24 /05/2026.

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 30/04/2031

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **900 000, 00 €.**

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 majeur, 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 **30/04/2031.**

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune Vayres représentée par son maire,	L	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jacques LEGRAND		**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Modèle d'accord préalable
Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 049

Convention de réalisation n°33-26-025 "11 avenue d'Embeyres" entre la Commune de Vayres et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-26-025 "11 avenue d'Embeyres" entre la Commune de Vayres et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention emporte transfert detoutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019007) pour un montant total 236 252,29 € HT au 11/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2028
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE VAYRES (33539);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-025 "11 avenue d'Embeyres" entre la Commune de Vayres et l'EPFNA

Contexte : La commune de Vayres est localisée à une trentaine de kilomètre de Bordeaux et 10 km de Libourne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 01/01/2017. La commune de Vayres est soumise à l'article 55 de la SRU et est déficitaire en LLS.

Projet : Réalisation en neuf de 10 logements sociaux LLS (705 m² de SDP) après déconstruction en centre-bourg.

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019007) pour un montant total 236 252,29 € HT au 11/06/2026.

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

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE VAYRES

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33539
Vayres

Petites villes
Hors champ : DOM ou commune

4414 hab.* (+2.26% [2016-2022])
1435.31 ha - 304.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **95.8** - Moy. annuelle : **3**
Tx évol.annuel. : **2.18%** (2016-2022)

Mutations
Prix médian - Maison : **2490** €/m²
Prix médian - App. : **2329** €/m²
Prix médian - Local : **982** €/m²

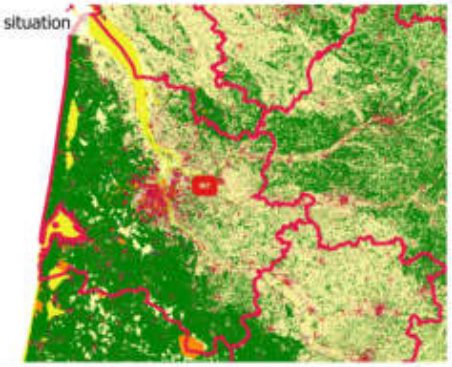
Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages
Revenu médian disponible :**23750 €**
Nb pers./ménage moy. **2.4**

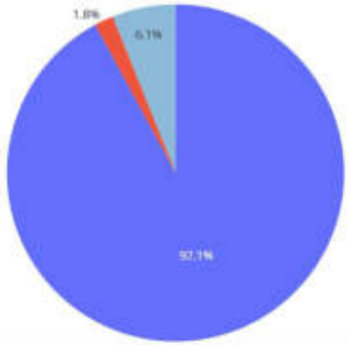
Emploi
Nb actifs occupés : **2071**

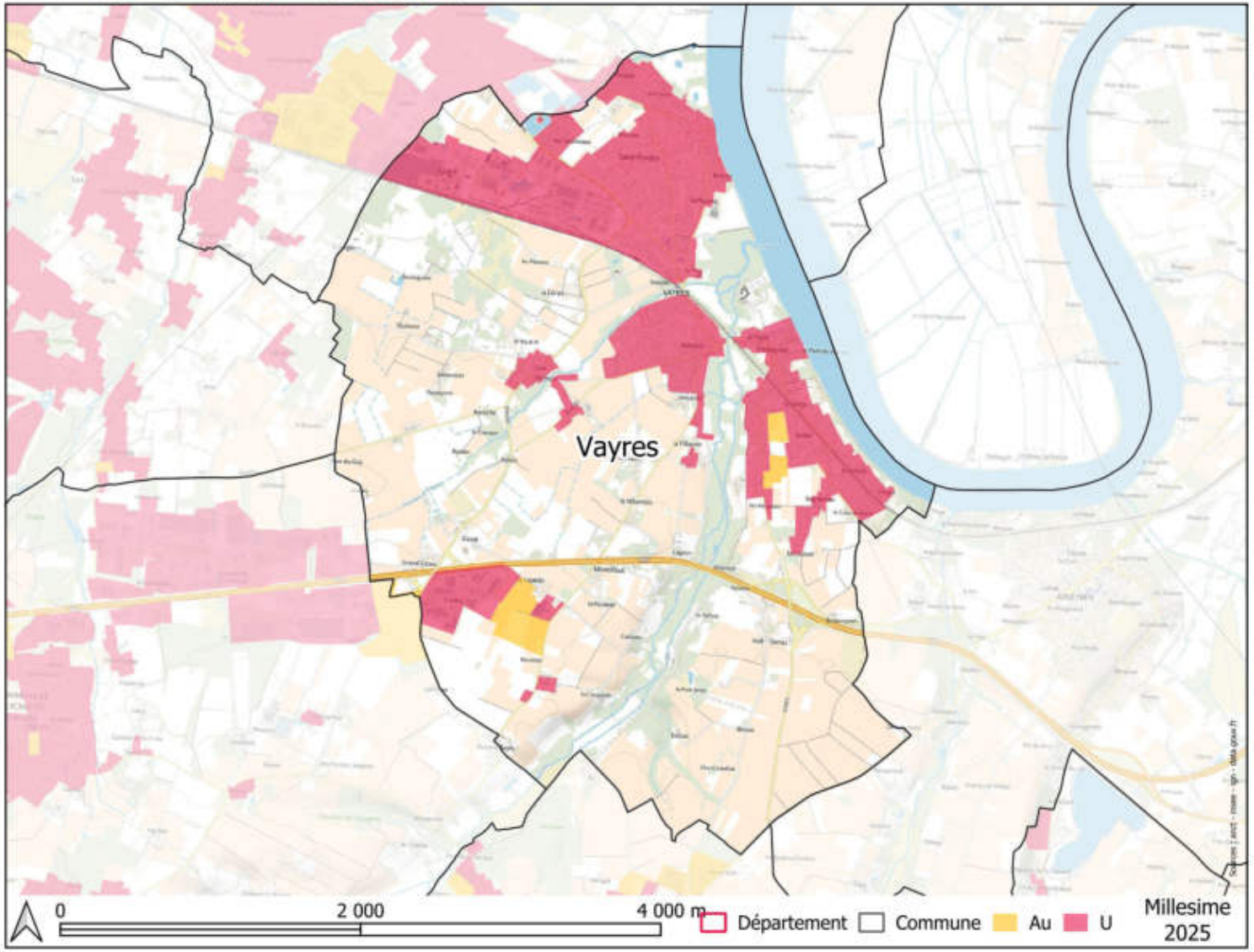
Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1549**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1960**
Dont :
- Rés. princ. : **1805 - 92.1%**
- Rés. sec. et occ. : **35 - 1.8%**
- Vacants : **120 - 6.1%**





Convention de réalisation n°33-26-025 "11 avenue d'Embeyres" entre la Commune de Vayres et l'EPFNA

Convention de réalisation

La commune de Vayres est soumise à l'article 55 de la SRU et est déficitaire en LLS.

Projet : Réalisation en neuf de 10 logements sociaux LLS (705 m² de SDP) après déconstruction

Signataire : commune de Vayres

Echéance convention : 31/12/2028

Montant : 400 000 €

Transfert d'une précédente convention : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019007) pour un montant total 236 252,29€ HT au 11/06/2026

Garant du rachat : commune de Vayres

Périmètres et photos

CONVENTION REALISATION N°33-26-025

«11 AVENUE D'EMBEYRES»

ENTRE

LA COMMUNE DE VAYRES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC POUR LE FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de xxx,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 44 Avenue de Libourne (33870, Vayres), représentée par **Monsieur Jacques LEGRAND**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- …… du XX XX 2026.

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

PRÉAMBULE

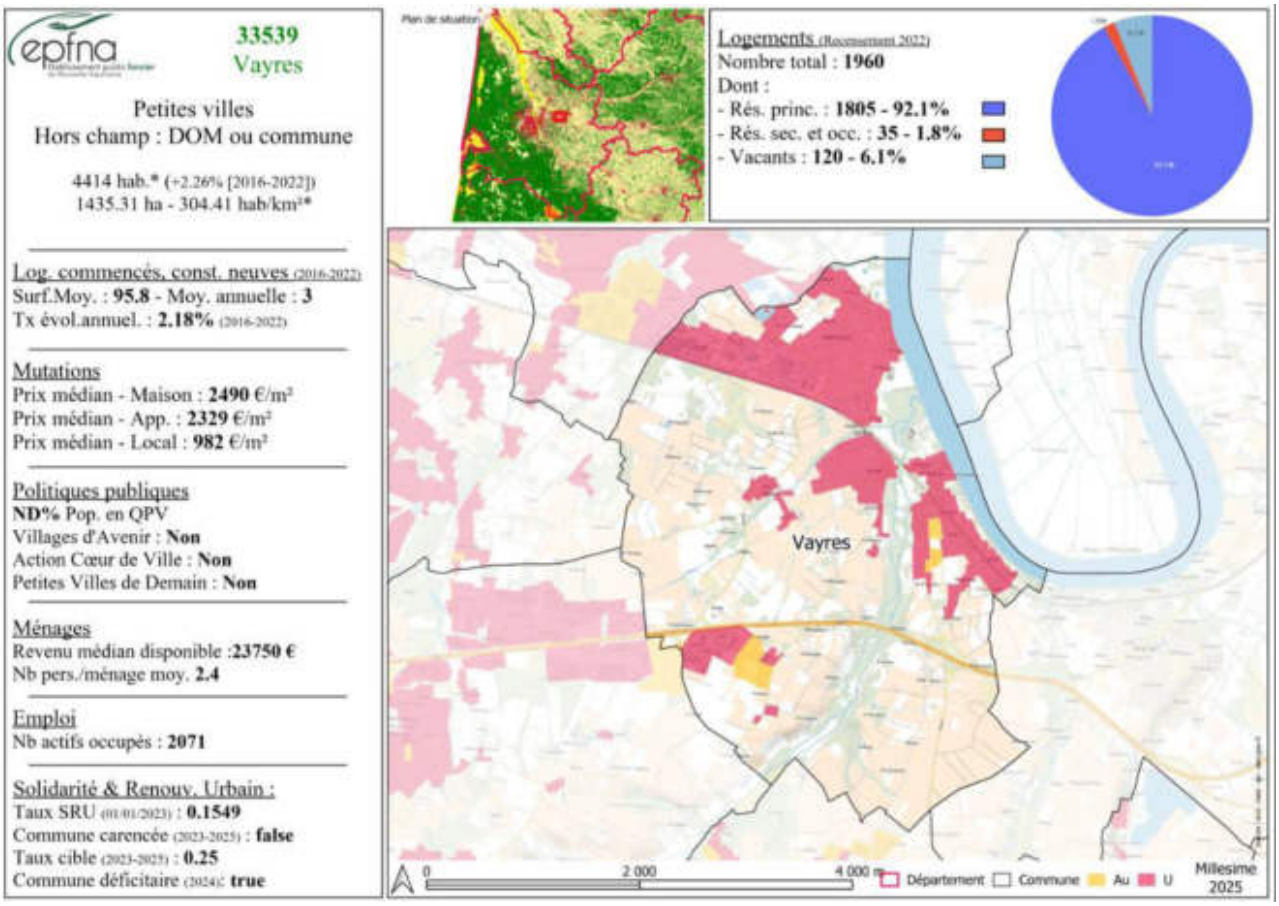
La commune de VAYRES

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

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

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

L'atlas ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :



Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) - HD	26 février 2026	Révision probable dès l'année 2027
SCOT	6 octobre 2016	Nouveau SCoT en cours d'élaboration : enquête clôturée le 9 février 2026 et conclusions motivées publié 9 mars 2026

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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- 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 «11 Avenue d'Embeyres» et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Parcelle cadastrale	**Surface de la parcelle**	**Type de bien**	**Adresse de la parcelle**	**Zonage PLU**	**Particularités de la parcelle**	**Occupation**
AN0129	350 m²	Non bâti	AV d EMBEYRES	UCd	**Servitude d'utilité publique :** Monument Historique Protection du domaine public ferroviaire (15% AN0123)	Libre
AN0130	501 m²	Non bâti	AV d EMBEYRES	UCd		Libre
AN0131	112 m²	Non bâti	AV d EMBEYRES	UCd		Libre
AN0132	484 m²	Bâti	11 AV d EMBEYRES	UCd		Libre
Total	1 447 m²					

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n° 33-18-019 sur l'intégralité des zones U et AU de la commune dans le cadre de la carence de commune signée le 15/06/2018.

L'EPFNA a procédé à la préemption de ce bien le 13 septembre 2021 au prix de 220 000 €. Un recours sur le fond ainsi qu'une procédure indemnitaire ont été déposé en suivant par l'acquéreur. La décision du Conseil d'Etat du 29/04/2026 prend acte du désistement de l'acquéreur et clôture donc la procédure sur le fond. La procédure indemnitaire est toujours en instruction auprès de la Cour d'appel de Bordeaux.

Cette préemption a été réalisée après consultation de plusieurs bailleurs sociaux allant de 4 à 11 logements pour une charge foncière de 165 à 220 000€.

Les parcelles voisines abritent un programme déjà livré par Noalis d'une vingtaine de logements. L'EPFNA s'est donc rapproché de ce bailleur afin qu'il étudie une nouvelle fois la faisabilité sur ce foncier.

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

- Etude de faisabilité - Noalis

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

L'étude réalisé montre la possibilité de réaliser un programme de 10 logements locatifs sociaux sur cette emprise

Cette capacité reste à confirmer par la réalisation d'études complémentaires.

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

- Réalisation d'un programme de 10 logements locatifs sociaux en neuf après déconstruction.

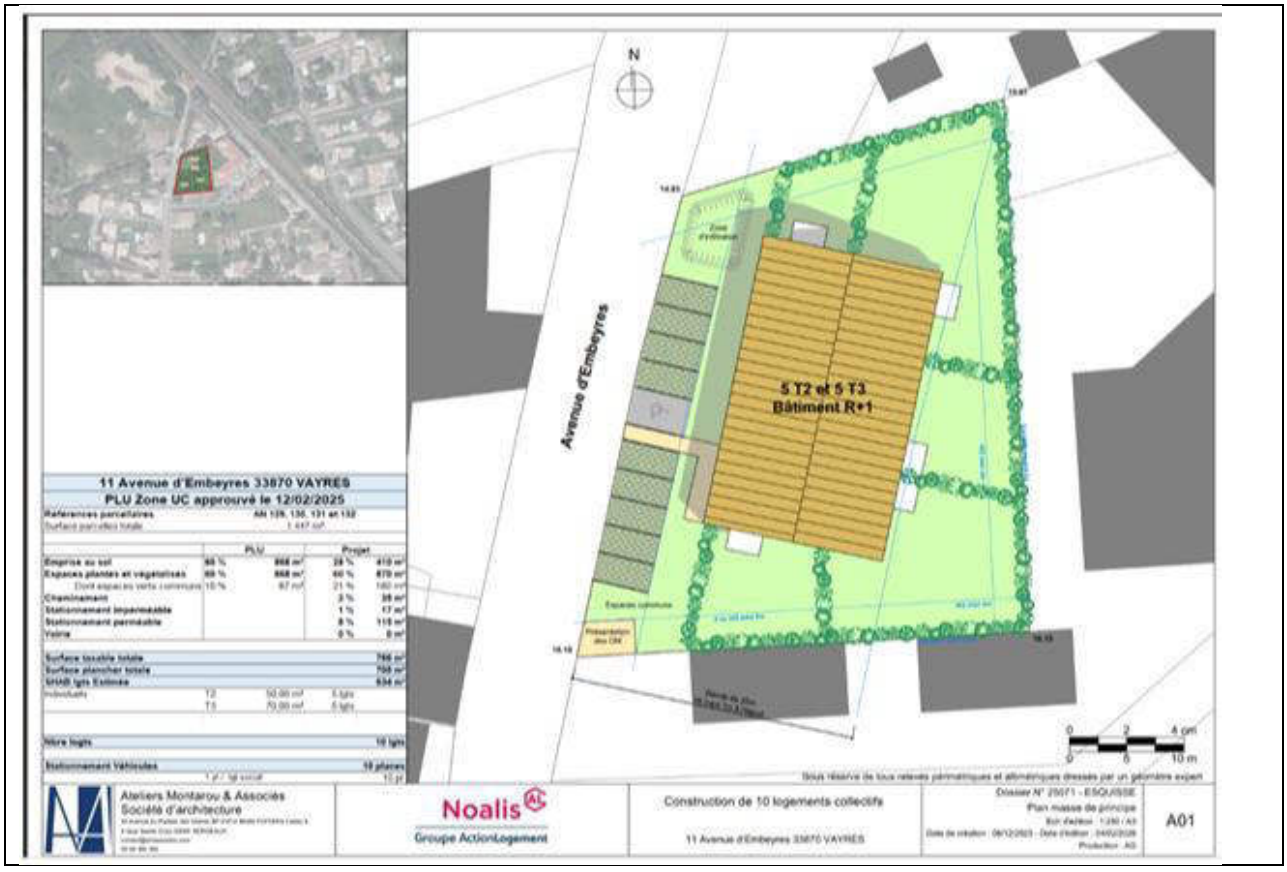
2.2.1. <u>Le Programme</u>

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition-reconstruction
- En collectifs

Nombre de logements prévus	10
Dont sociaux	10
Typologies des logements	5 T2 et 5 T3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056



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 Noalis.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Réalisation des études complémentaires : 3e trimestre 2026 - 1er trimestre 2027
- Dépôt PC - Noalis : 4e trimestre 2026 - 1er trimestre 2027
- Signature promesse synallagmatique de vente à Noalis : 3e trimestre2026 - 3e trimestre 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 3e trimestre 2027
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 4e trimestre 2027
- Mise en service : 3e trimestre 2029

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
	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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

Etudes préalables	20 000,00 €
MOE	0,00 €
Travaux	0,00 €
Autres (sécurisation)	3 000,00 €

Un accord de collectivité viendra préciser, si nécessaire, les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.
La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-019 précitée sont portées au montant de la présente convention de réalisation au titre de l'opération 3318019000X pour un montant de 236 252, 29 € au 26/05/2026 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Dépenses engagées	**Montant HT**
Coût d'acquisition	220 000, 00 €
Frais de notaire	3000, 00 €
Frais d'huissier	411, 29 €
Honoraires avocats sur acquisition	12 841, 00

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 236 252, 29 € au 26/05/2026.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 31/12/2028.

5.2. Plafond de dépenses

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

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, 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 règlementation 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.**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune Vayres
représentée par son maire,

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

Jacques LEGRAND

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Modèle d'accord préalable
Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 050

Convention de réalisation n° 33-26-027 "60B avenue de Libourne" entre la Commune de Vayres et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-26-027 "60B avenue de Libourne" entre la Commune de Vayres et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019-009) pour un montant total 271 856,18 € HT au 11/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2027
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE VAYRES (33539);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 6413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-26-027 60B avenue de Libourne" entre la Commune de Vayres et l'EPFNA

Contexte : La commune de Vayres est localisée à une trentaine de kilomètre de Bordeaux et 10 km de Libourne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 01/01/2017. La commune de Vayres est soumise à l'article 55 de la loi SRU et est déficitaire en LLS.

L'EPFNA a procédé à l'acquisition de cette propriété sise 60 bis avenue de Libourne cadastrée AL 4, 156 et 158 le 08.07.2022 au prix de 250 000 € suit à une préemption. L'EPFNA devait ensuite négocier l'acquisition des parcelles voisines AL 155 et 154 afin de créer un accès à l'OAP du centre bourg dans laquelle est prévue la réalisation d'un programme d'environ 20 logements avec une part minimum de 50% en social.

Les contraintes en termes d'approvisionnement en eau potable et en matière d'assainissement collectifs retranscrites dans le PLUi approuvé en février 2026 contraignent la commune à retarder l'urbanisation de ce site.

Projet : Projet de 20 logements en neuf après déconstruction à 50% LLS en centre-bourg, cession du bien acquis à la commune en vue de la mise en oeuvre ultérieure de l'OAP.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019-009) pour un montant total 271 856,18 € HT au 11/06/2026

Date de fin de la convention : 30/06/2027

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE VAYRES

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33539
Vayres

Petites villes
Hors champ : DOM ou commune

4414 hab.* (+2.26% [2016-2022])
1435.31 ha - 304.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **95.8** - Moy. annuelle : **3**
Tx évol.annuel. : **2.18%** (2016-2022)

Mutations
Prix médian - Maison : **2490** €/m²
Prix médian - App. : **2329** €/m²
Prix médian - Local : **982** €/m²

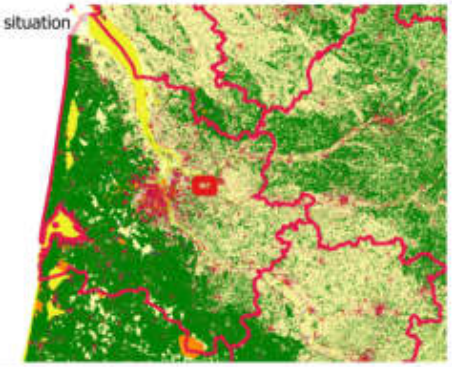
Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages
Revenu médian disponible :**23750 €**
Nb pers./ménage moy. **2.4**

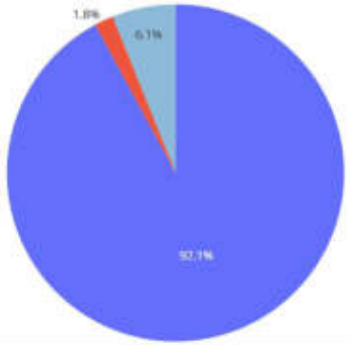
Emploi
Nb actifs occupés : **2071**

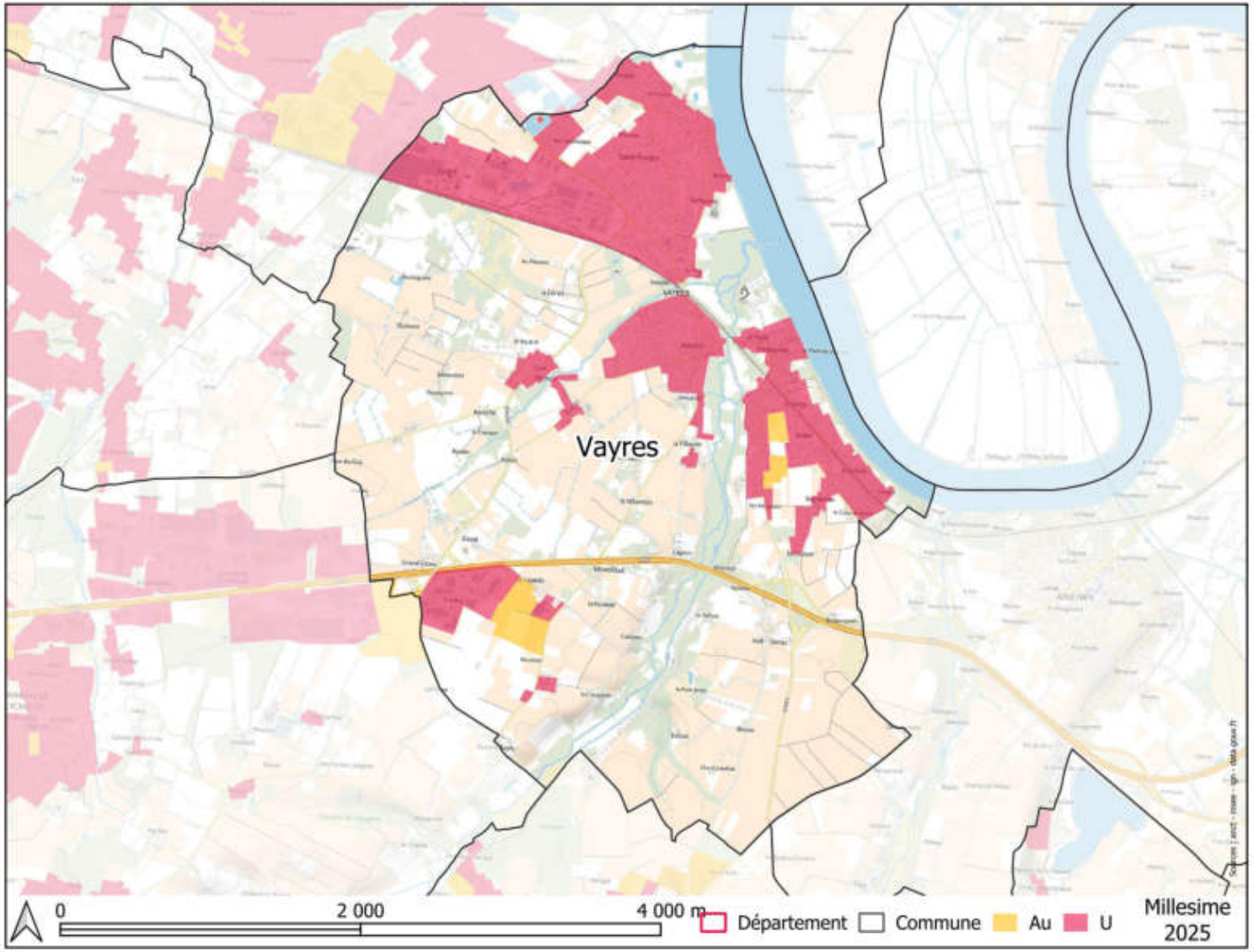
Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1549**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1960**
Dont :
- Rés. princ. : **1805 - 92.1%**
- Rés. sec. et occ. : **35 - 1.8%**
- Vacants : **120 - 6.1%**





Convention de réalisation n° 33-26-027 "60B avenue de Libourne" entre la Commune de Vayres et l'EPFNA

Convention de réalisation

La commune de Vayres est soumise à l'article 55 de la SRU et est déficitaire en LLS.

Projet : Projet de 20 logements locatifs sociaux sur l'OAP centre-bourg

Signataire : commune de Vayres

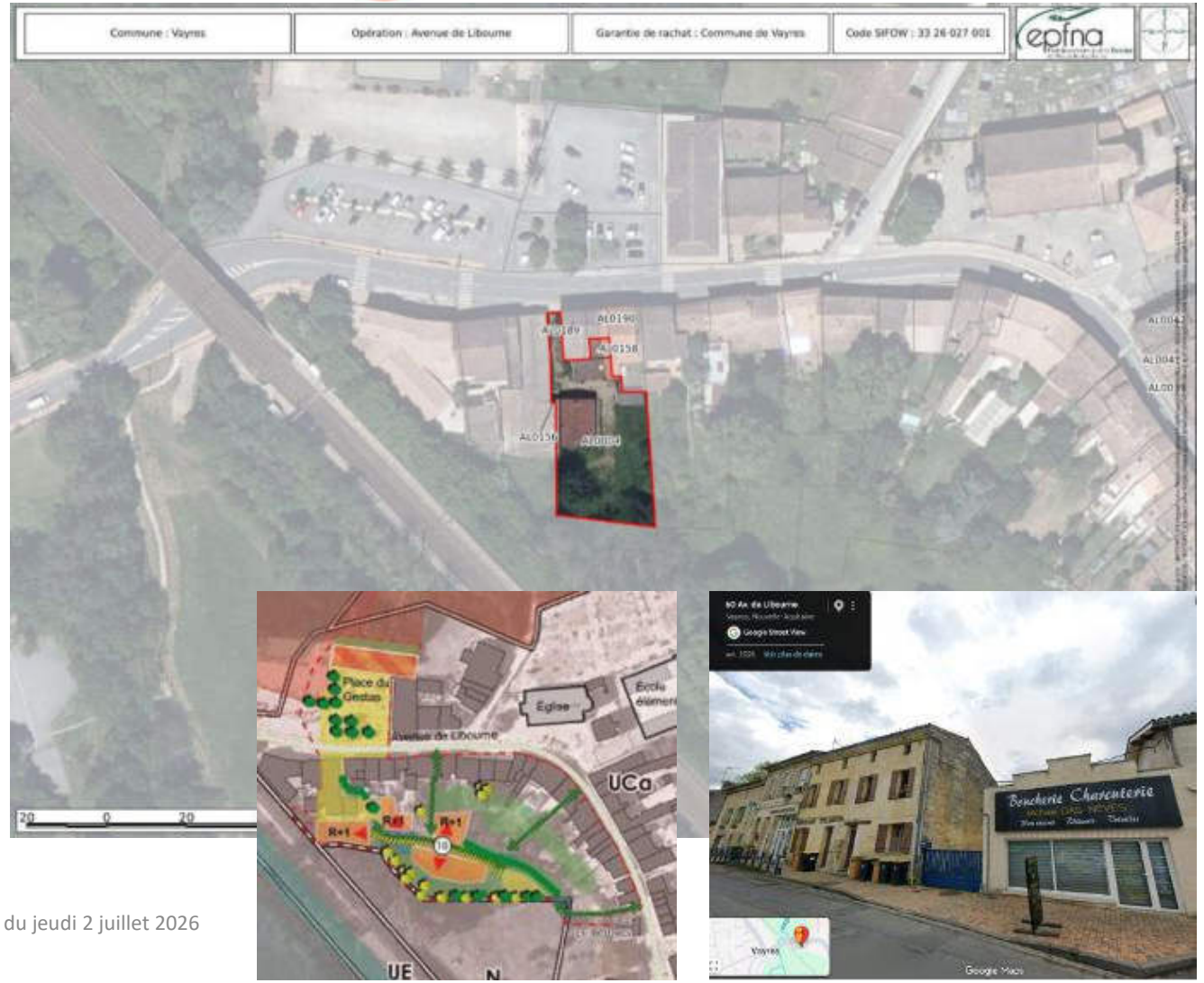
Echéance convention : 30/06/2027

Montant : 300 000 €

Transfert d'une précédente convention : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019-009) pour un montant total 271 856,18€ HT au 11/06/2026

Garant du rachat : commune de Vayres

Périmètres et photos



CONVENTION REALISATION N°33-26-027

« 60B AVENUE DE LIBOURNE »

ENTRE

LA COMMUNE DE VAYRES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Vayres,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 44 Avenue de Libourne (33870, Vayres), représentée par **Monsieur Jacques LEGRAND**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- …… du XX XX 2026.

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

PRÉAMBULE

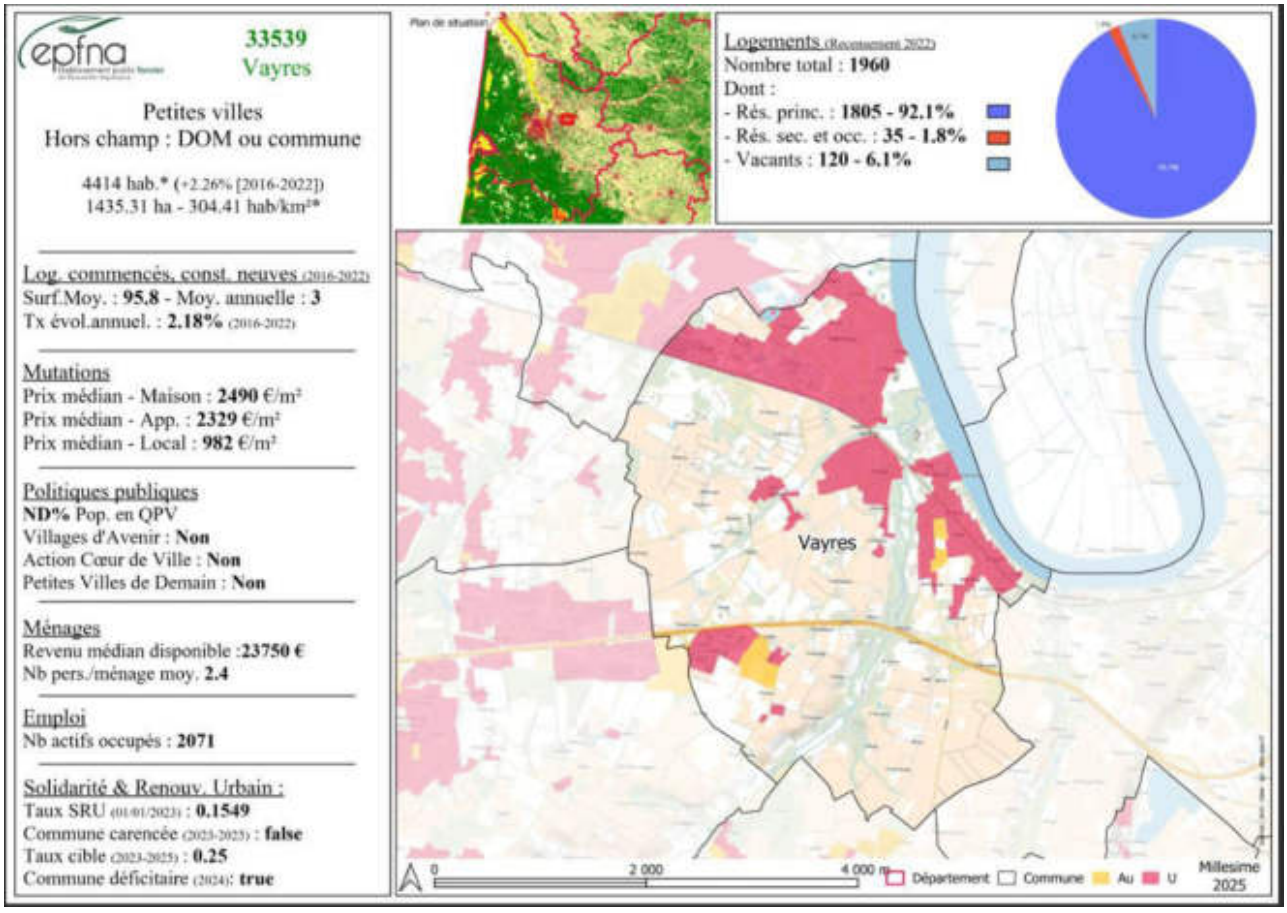
La commune de Vayres

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

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

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

L'atlas ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :



Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)-HD	26 février 2026	Révision probable dès l'année 2027
SCOT	6 octobre 2016	Nouveau SCoT en cours d'élaboration : enquête clôturée le 9 février 2026 et conclusions motivées publié 9 mars 2026

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- 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 « 60B Avenue de Libourne » et défini par les éléments suivants :

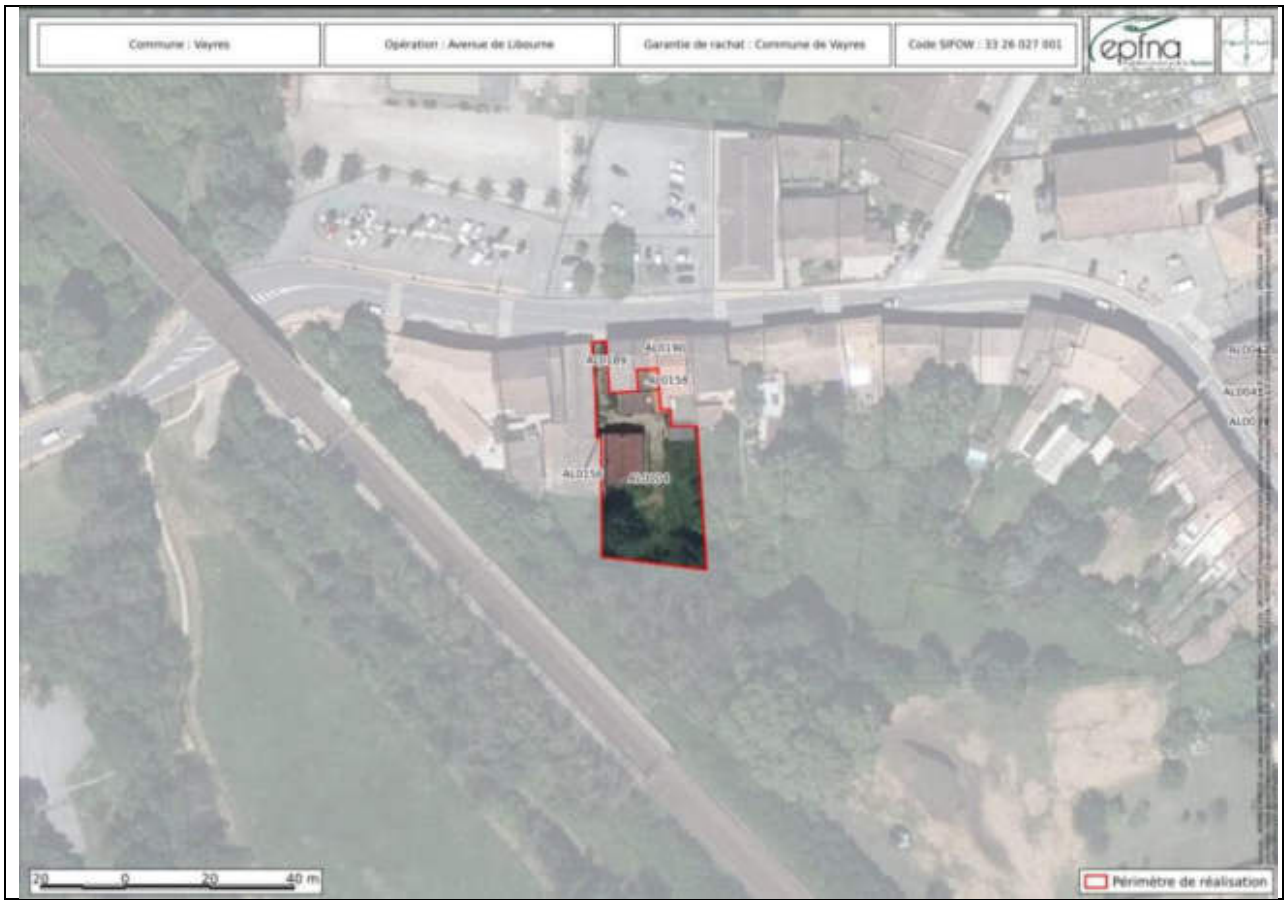
Parcelle cadastrale	**Surface de la parcelle**	**Type de bien**	**Adresse de la parcelle**	**Zonage PLU**	**Particularités de la parcelle**	**Occupation**
AL0004	926 m²	Bâti	60 avenue de Libourne	UCa	**Servitudes d'utilité publique :**	CMD

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

AL0156	39 m²	Bâti	60bis avenue de Libourne	UCa	Monument historique Protection du domaine publique ferroviaire (AL0004 = 77%, AL0156 = 100%)	CMD
AL0158	25 m²	Bâti	62 avenue de Libourne	UCa		CMD
TOTAL	990 m²					

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.

Le foncier, situé en plein cœur du bourg de la commune, abrite un immeuble d'habitation des années 1900 d'une superficie 77 m² et 2 dépendances. D'après les diagnostic immobiliers produit à la date du 11/01/2021, des matériaux et des produits présents dans le bâti contiendrais de l'amiante. Le diagnostic avant-vente indique la présence d'amiante et de termites.



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-019, d'action foncière pour la production de logement qui a subi un éclatement en plusieurs conventions de réalisation.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

L'EPFNA a procédé à l'acquisition de cette propriété sise 60 bis avenue de Libourne cadastrée AL 4, 156 et 158 le 08.07.2022 au prix de 250 000 € suit à une préemption.

L'EPFNA devait ensuite négocier l'acquisition des parcelles voisines AL 155 et 154 afin de créer un accès à l'OAP du centre bourg dans laquelle est prévue la réalisation d'un programme d'environ 20 logements avec une part minimum de 50% en social.

Les négociations sur ces parcelles n'ont pas abouti et le propriétaire a depuis installé à artisan boucher dans le local commercial dont l'activité fonctionne très bien. La commune ne souhaite donc pas intervenir pour l'instant sur ces parcelles pour ne pas compromettre l'activité du boucher sans avoir de solution de relocalisation.

La largeur de la parcelle maîtrisée seule ne permet pas la réalisation d'un accès suffisamment large.

Il a donc été décider que le projet ne pourrait pas aller à son terme pour l'instant, et que les parcelles acquises par l'EPFNA seront rétrocédées à la commune avant le 1er mars 2027.

A ce stade, aucune étude n'a été réalisée dans le cadre de ce projet

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

- Réalisation d'un programme de 20 logements locatifs sociaux en neuf
- Cession de l'emprise acquise par l'EPFNA à la collectivité

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition-reconstruction
- En collectifs

Nombre de logements prévus	20
Dont sociaux	20

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : 1 mars 2026

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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,

Les biens déjà acquis par l'EPFNA sont mis à la disposition de la Commune via la signature d'une Convention de de mise à Disposition (CMD), signée le 7 septembre 2022

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

Un accord de collectivité, si nécessaire, 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-019

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-019 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle au titre de l'opération 3318019-009 pour un montant de 272 470, 18 € au 28/05/2026 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Dépenses engagées	**Montant HT**
Coût d'acquisition	250 000, 00 €
Frais de notaire	3385, 15 €
Frais d'huissier	37, 67 €
Autres frais d'acquisition	13 207, 50 €
Frais accessoires	26, 50 €
Travaux	672, 00 €
Assurance	505, 41 €
Impôts et taxes	4635,95 €

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-019 au titre de l'opération susvisée (3318019-009) pour un montant total 272 470, 18 € HT au 28/05/2026

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 30/06/2027.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **300 000,00 €.**

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 majeur, 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 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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.

5.5. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

La personne publique garante peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.
Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de XXX € jusqu'au XXX par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la personne publique contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30/06/2027**

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.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.
Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune Vayres Représentée par son maire,		L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Jacques LEGRAND		**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 3 : Modèle d'accord préalable
Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 051

Avenant n°3 de prolongation de la durée et de réduction du périmètre à la convention n°33-19-028 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE l'Avenant n°3 de prolongation de la durée et de réduction du périmètre à la convention n°33-19-028 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre modifié ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prolongation de la durée et de réduction du périmètre à la convention n°33-19-028 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA

Contexte : Les fonciers de l'ilot de la « Rue du 08 mai 1945 » acquis au cours des années 2020 et 2021 et constitué de cinq parcelles (parcelles cadastrées AB n°393, AB n°343, AB n°445, AB n°523 et AB n°444). Cet ilot est totalement vacant et dans un état de dégradation important. Les fonciers, positionnés au croisement de l'Avenue J. Talbot, de l'Avenue Gambetta et de la Rue du 8 mai 1945, doivent permettre de développer un nombre important de logements et de commerces. Sur ces fonciers, l'EPFNA a lancé une campagne de diagnostics afin de connaître l'état des bâtiments.

Sur ces fonciers, l'EPFNA va lancer d'ici début juillet 2026, une consultation d'opérateurs en vue de leur cession pour la réalisation du projet communal.

L'avenant à la convention a vocation à laisser le temps à la procédure de consultation d'arriver à son terme, en prorogeant la durée de la convention jusqu'au 30/06/2027.

Projet : Céder les biens à un opérateur pour la production de logement.

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 6 mois soit jusqu'au 30/06/2027

Montant : 1 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

Périmètre : Réduire le périmètre de la convention à cette seule opération du 08 mai 1945, notamment suite à la cession de l'ilot Allée de la République à INCITE.

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

epfna Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33108 Castillon-la-Bataille

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

3320 hab.* (+0.83% [2016-2022])
563.33 ha - 582.46 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **43** - Moy. annuelle : **0.2**
Tx évol.annuel. : **1.08%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1122** €/m²
Prix médian - App. : **1320** €/m²
Prix médian - Local : **499** €/m²

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

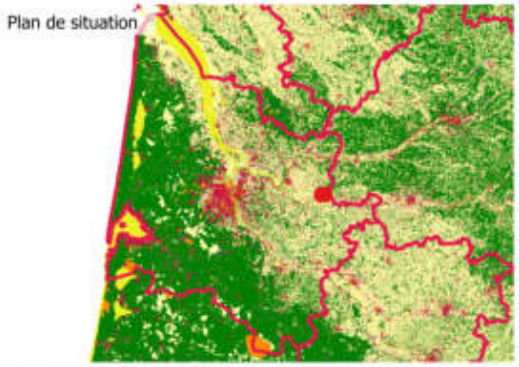
Revenu médian disponible :**15750 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

Emploi

Nb actifs occupés : **994**

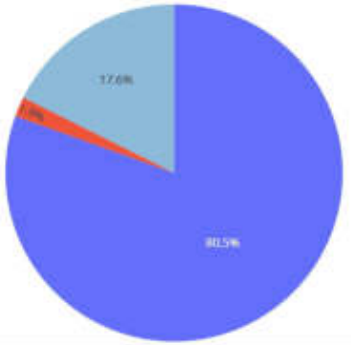
Solidarité & Renouv. Urbain :

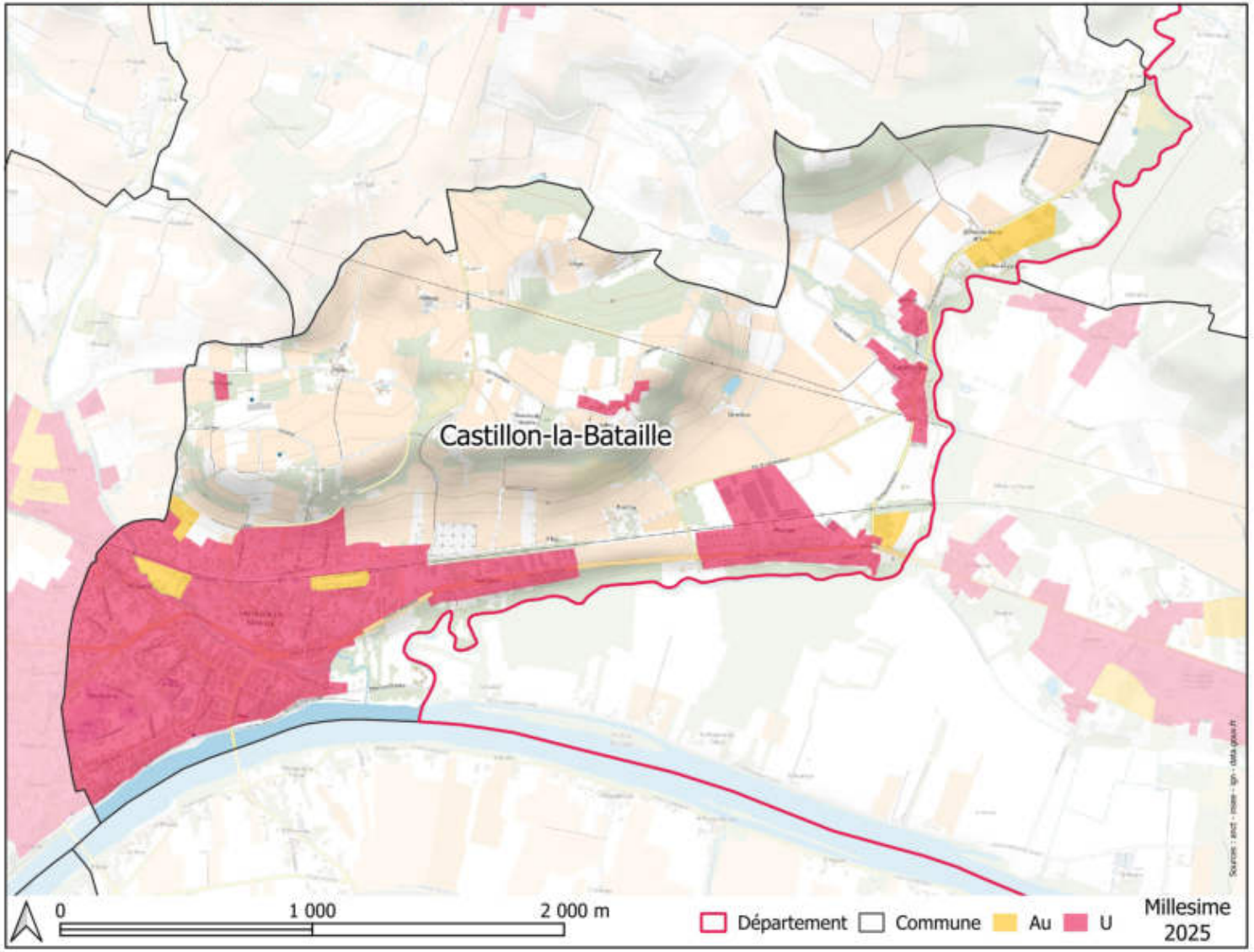
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **2059**
Dont :
- Rés. princ. : **1656 - 80.4%**
- Rés. sec. et occ. : **40 - 1.9%**
- Vacants : **363 - 17.6%**





Avenant n°3 de prolongation de la durée et de réduction du périmètre à la convention n°33-19-028 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien de Castillon-la-Bataille

Avenant de prorogation et de réduction de périmètre

Projet : réhabilitation de 5 bâtiments vacants et dégradés et la création de LLS et commerces

Signataires : Castillon-la-Bataille, CDC Castillon-Pujols et EPFNA

Montant : 1 000 000 € inchangé

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, **prolongement de 6 mois soit jusqu'au 30/06/2027, pour laisser le temps à la procédure de consultation d'opérateur d'arriver à son terme**

Périmètre : Réduire le périmètre de la convention à cette seule opération du 08 mai 1945, (suite à la cession d'un autre projet sur l'ilot Allée de la République à INCITE).

Garant du rachat : Castillon-la-Bataille

Périmètres et photos

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°3 DE PROROGATION DE LA DUREE ET DE REDUCTION DU PERIMETRE A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-028 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN DE CASTILLON-LA-BATAILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CASTILLON-PUJOLS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Castillon-la-Bataille,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 25 place Maréchal de Turenne - 33 350 CASTILLON-LA-BATAILLE – représentée par **Monsieur Jacques BREILLAT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXX,

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

d'une part,

La **communauté de communes de Castillon-Pujols,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Allée de la République – BP 116 - 33 350 CASTILLON-LA-BATAILLE – représentée par **XXX**, son XXX, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XXX,

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

d'autre part

ET

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain du centre ancien, de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), et de la concession d'aménagement confiée à la société Incité, la Commune de Castillon-la-Bataille a engagé une démarche visant à redynamiser son centre-ville, renforcer l'attractivité du territoire et améliorer la qualité de vie de ses habitants.

La commune de Castillon la Bataille, la Communauté de Commune de Castillon-Pujols et l'EPFNA ont ainsi signé le 21 août 2019 la convention opérationnelle d'action foncière n°33-19-028.

Cette convention opérationnelle vise l'intervention prioritaire sur certains ilots ciblés par le diagnostic prospectif de revitalisation réalisée par InCité, et ayant fait l'objet de fiches actions. Par la reconquête de ces ilots partiellement ou entièrement vacants, est recherchée la production de logements adaptés et la réaffectation des rez-de-chaussée à l'activité commerciale.

Depuis 2019, l'EPFNA est intervenu sur 2 ilots prioritaires :

- **Les fonciers de l'ilot de la « Rue du 08 mai 1945 »** acquis au cours des années 2020 et 2021 et constitué de quatre immeubles pour un total de 360 000 € HT (parcelles cadastrées AB n°393, AB n°343, AB n°445, AB n°523 et AB n°444). Cet ilot est totalement vacant et dans un état de dégradation important. Les fonciers, positionnés au croisement de l'Avenue J. Talbot, de l'Avenue Gambetta et de la Rue du 8 mai 1945, doivent permettre de développer un nombre important de logements et de commerces. Sur ces fonciers, l'EPFNA a lancé une campagne de diagnostics afin de connaître l'état des bâtiments (plans de géomètre, diagnostics avant-travaux et diagnostics structure) :

Parcelle	Prix d'acquisition HT	Stock HT au 01/06/2026	Date d'acquisition	Adresse
AB0393	110 000 €	427 442,41 €	25/02/2021	16 RUE DU 8 MAI 1945
AB0343	110 000 €		26/01/2021	12 RUE DU 8 MAI 1945
AB0445	50 000 €		26/11/2020	2 RUE JOHN TALBOT
AB0523, AB0444	90 000 €		10/01/2020	6-8 RUE DU 08 MAI 1945

- **Les fonciers de l'ilot de « l'Allée de la République »** ont été acquis entre 2021 et 2022 et représente deux immeubles pour un montant total d'acquisition de 225 500 € HT. Les biens ont été cédé le 26/03/2026 pour un montant de 100 000 € HT à Incité pour la création de 6 logements sociaux en réhabilitation ainsi que de commerces en rez-de-chaussée. En vue d'une régularisation cadastrale, une portion de la parcelle AD n°162 de 6m² a été cédé au propriétaire voisin pour un montant de 250 €.

Parcelle	Prix d'acquisition HT	Date d'acquisition	Adresse	Occupation
AD 162	156 500 €	22/09/2022	2 ALLEE DE LA REPUBLIQUE	1 locataire
AD 163	90 000 €	13/09/2021	4 ALLEE DE LA REPUBLIQUE	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

En vue de la consultation d'opérateurs envisagée pour la cession des fonciers de l'îlot du 8 mai 1945, et afin de tenir compte du calendrier prévisionnel de cette procédure, le présent avenant proroge la convention initiale qui devait prendre fin le 31 décembre 2026.

De plus, la cession des fonciers de l'Allée de la République étant effective, le périmètre d'intervention est réduit à la seule opération de la rue du 8 mai 1945.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » dans la convention initiale, ainsi que l'article 2 « Modification de la durée de la convention » dans l'avenant n°1 à la convention.

La durée de portage foncier et l'échéance de la convention sont prorogées jusqu'au **30 juin 2027**. À cette date, l'ensemble des fonciers devra impérativement avoir été cédé à la commune ou au tiers qu'elle aura désigné.

Le déroulement de l'opération s'appuiera sur le calendrier prévisionnel suivant :

- **15 juin 2026 :** Lancement de la nouvelle consultation ;
- **15 juillet 2026 :** Sélection des candidats par la commune ;
- **30 novembre 2026 :** Signature de la promesse de vente entre l'EPFNA et l'opérateur ;
- **30 juin 2027 :** Signature de l'acte de vente définitif entre l'EPFNA et l'opérateur.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Cet article vient modifier l'article 2 « Périmètres d'intervention » figurant dans la convention initiale.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Rue du 08 mai 1945 » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 343	286 m²	Bâti	12 RUE DU 8 MAI 1945	UA	Néant	Libre
AB 393	146 m²	Bâti	16 RUE DU 8 MAI 1945	UA	Néant	Libre
AB 444	172 m²	Bâti	6 RUE DU 8 MAI 1945	UA	Néant	Libre
AB 445	79 m²	Bâti	2 AV JOHN TALBOT	UA	Néant	Libre
AB 523	13 m²	Bâti	8 RUE DU 8 MAI 1945	UA	Copropriété	Libre

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

La commune de Castillon-la-Bataille représentée par son Maire,	La Communauté de Communes Castillon-Pujols représentée par XXX,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Jacques BREILLAT	**XXX**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, n°XXX en date du XXX

Annexe 1 : Convention opérationnelle entre Castillon la Bataille, la CC Castillon Pujols et l'EPFNA
Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle
Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 052

Avenant n°1 de prorogation de la durée a la convention de réalisation n°33-23-056 « 29 rue des Frères Daud » entre la commune de Castillon-la-Bataille 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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 de la durée a la convention de réalisation n°33-23-056 « 29 rue des Frères Daud » entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

La présidente du conseil d'administration, le 02/07/2026
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 jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation de la durée a la convention de réalisation n°33-23-056 « 29 rue des Frères Daud » entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA

Contexte : Les deux biens ont été acquis par l'EPFNA à la date du 08/05/2023 et 26/01/2024, initialement pour la création d'une résidence sénior, qui n'a pas abouti. Une consultation d'opérateur va être lancé en collaboration avec la commune de Castillon-laBataille.

L'avenant à la convention a vocation à laisser le temps à la procédure de consultation d'arriver à son terme, en prorogeant la durée de la convention de 1 an. La convention sera donc échue le 30/06/2027.

Projet : Céder les biens à un opérateur pour la production de logement.

Date de fin de la convention : échéance initiale 16/08/2026, prolongement de 10 mois soit jusqu'au 30/06/2027

Montant : 1 200 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

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

epfna Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33108 Castillon-la-Bataille

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

3320 hab.* (+0.83% [2016-2022])
563.33 ha - 582.46 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **43** - Moy. annuelle : **0.2**
Tx évol.annuel. : **1.08%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1122** €/m²
Prix médian - App. : **1320** €/m²
Prix médian - Local : **499** €/m²

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

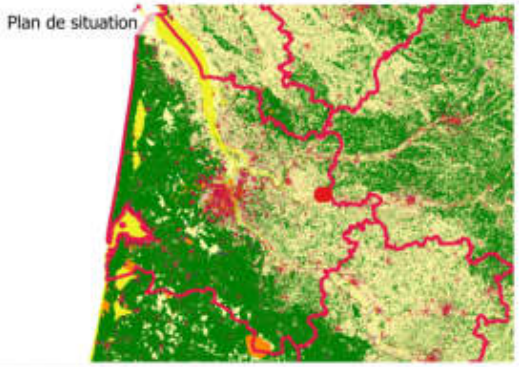
Revenu médian disponible :**15750 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

Emploi

Nb actifs occupés : **994**

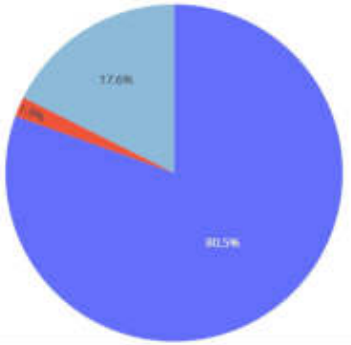
Solidarité & Renouv. Urbain :

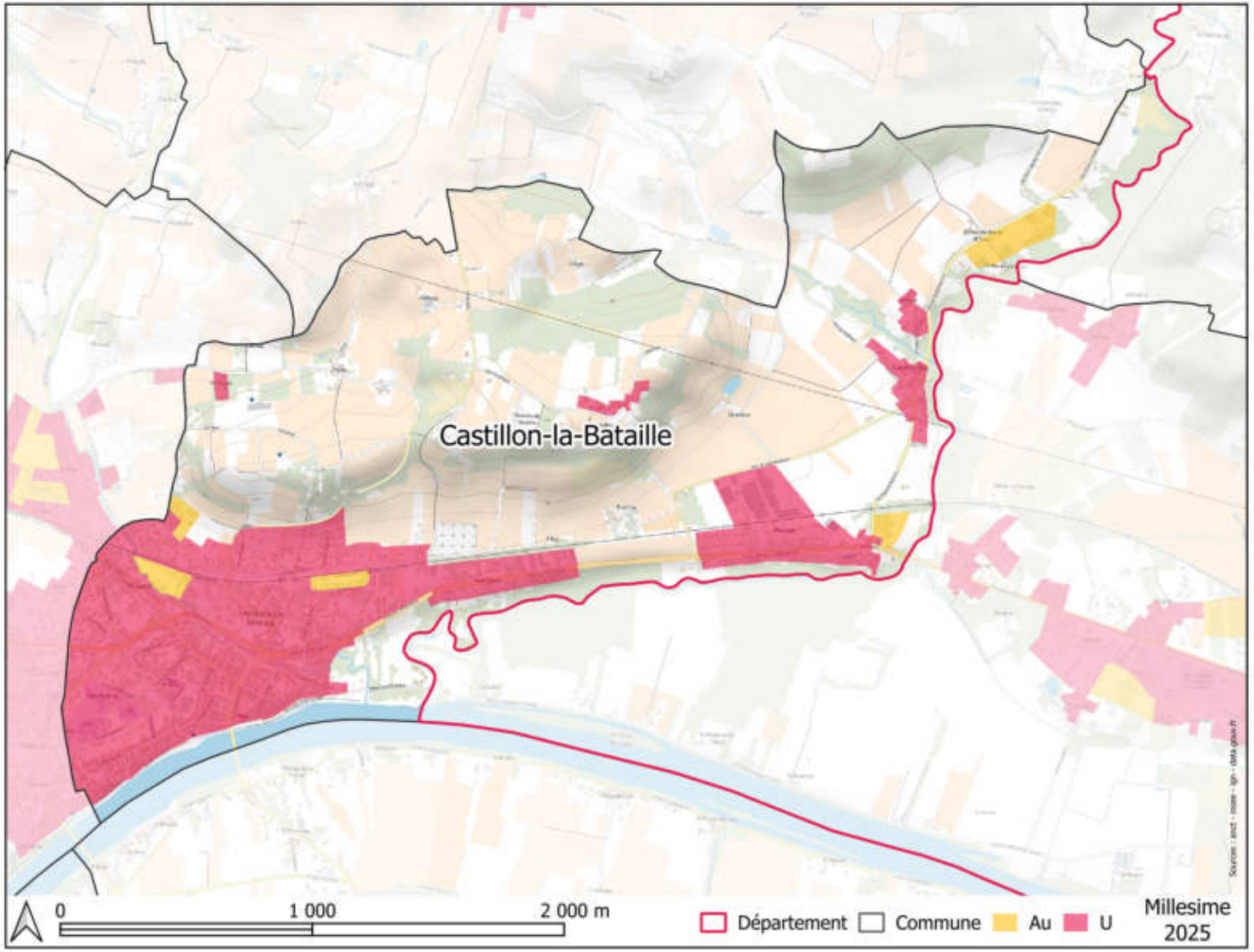
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **2059**
Dont :
- Rés. princ. : **1656 - 80.4%**
- Rés. sec. et occ. : **40 - 1.9%**
- Vacants : **363 - 17.6%**





Avenant n°1 de prorogation de la durée a la convention de réalisation n°33-23-056 « 29 rue des Frères Daud » entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA

Avenant de prorogation

Projet : production de logements / initialement pour la création d'une résidence sénior, qui n'a pas abouti

Signataires : Castillon-la-Bataille et EPFNA

Montant : 1 200 000 € inchangé

Echéance convention : échéance initiale 16/08/2026, **prolongement de 10 mois soit jusqu'au 30/06/2027, afin de laisser le temps à la procédure de consultation d'opérateur d'arriver à son terme**

Garant du rachat : Castillon-la-Bataille

Périmètres et photos

Consultation à venir

Foncier à l'étude avec un opérateur

Bureau du

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°1 DE PROROGATION DE LA DUREE A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-23-056

« 29 RUE DES FRERES DAUD »

ENTRE

LA COMMUNE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Castillon-la-Bataille,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 25 place Maréchal de Turenne - 33 350 CASTILLON-LA-BATAILLE – représentée par **Monsieur Jacques BREILLAT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXX,

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°XXX du XXX.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Castillon-la-Bataille mène une politique active de redynamisation de son centre-ville, de renforcement de son attractivité et d'amélioration du cadre de vie, à travers son projet de renouvellement urbain, son Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et la concession d'aménagement confiée à la société Incité.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements, la Commune et l'EPFNA ont conclu, le 16 août 2023, la convention de réalisation n°33-23-056, suite à une opportunité d'acquisition par préemption.

Par cette convention, l'EPFNA a acquis :

- Le 8 décembre 2023, les parcelles **AB n°594 et 595** pour un montant de 180 000 € HT ;
- Le 26 janvier 2024, les parcelles **AB n°59, 363, 596, 597 et 598** pour un montant de 640 000 € HT.

Au 1er juin 2026, le stock porté par l'EPFNA sur cette opération s'élève à **840 248,74 € HT**.

Le programme initial, qui prévoyait la création d'une résidence seniors de 72 logements, a dû être abandonné suite au désistement de l'opérateur pour des raisons de déséquilibre financier. La Commune et l'EPFNA travaillent désormais à la définition d'un projet alternatif.

Afin de mener à bien la nouvelle consultation d'opérateurs et de s'adapter au calendrier prévisionnel de cession de ces fonciers, le présent avenant a pour objet de proroger la convention initiale, dont l'échéance était fixée au 16 août 2026.

Les dispositions suivantes complètent la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 6 « Durée de la convention » dans la convention initiale.

La durée de portage foncier et l'échéance de la convention sont prorogées jusqu'au **30 juin 2027**. À cette date, l'ensemble des fonciers devra impérativement avoir été cédé à la commune ou au tiers qu'elle aura désigné.

Le déroulement de l'opération s'appuiera sur le calendrier prévisionnel suivant :

- **15 juin 2026 :** Lancement de la nouvelle consultation ;
- **15 juillet 2026 :** Sélection des candidats par la commune ;
- **30 novembre 2026 :** Signature de la promesse de vente entre l'EPFNA et l'opérateur ;
- **30 juin 2027 :** Signature de l'acte de vente définitif entre l'EPFNA et l'opérateur.

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

La commune de Castillon-la-Bataille représentée par son Maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Jacques BREILLAT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale et financière, n°XXX en date du XXX

Annexe 1 : Convention de réalisation n°33-23-056 entre la Commune de Castillon la Bataille et l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 053

Convention de réalisation n°33-26-033 pour la production de logements entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-26-033 pour la production de logements entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE BONNETAN (33061) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

La Préfète de Région
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026
Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-033 pour la production de logements entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA

Contexte : Un site très important a été mis en vente sur la commune. À la suite d'échanges avec la commune et les propriétaires, il semble que la partie mise à la vente est uniquement la partie urbanisable au nord du site. Le prix de l'acquisition à l'amiable a été négocié à hauteur de 360 000€. La convention de veille n°33-25-044 existe déjà sur la commune mais ne permet pas l'acquisition amiable, seulement la préemption.

Projet : Acquisition amiable d'un terrain urbanisable en dent-creuse pour la création de lots afin de développer le logement, qui sera rétrocédé à la commune à l'échéance de la convention.

Date de fin de la convention : 31/12/2030

Montant : 450 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE BONNETAN

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33061
Bonnetan

Rural à habitat dispersé
Les ruralités résidentielles aisées

1048 hab.* (+1.85% [2016-2022])
438.41 ha - 243.72 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **181.5** - Moy. annuelle : **0.8**
Tx évol.annuel. : **2.02%** (2016-2022)

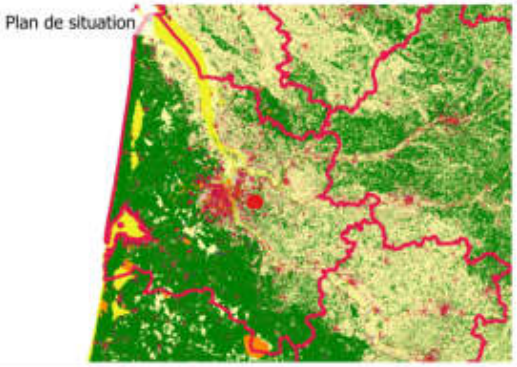
Mutations
Prix médian - Maison : **3385** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : €/m²

Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

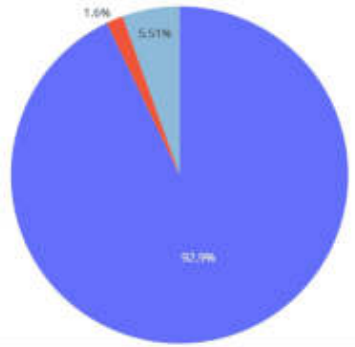
Ménages
Revenu médian disponible :**28070 €**
Nb pers./ménage moy. **2.5**

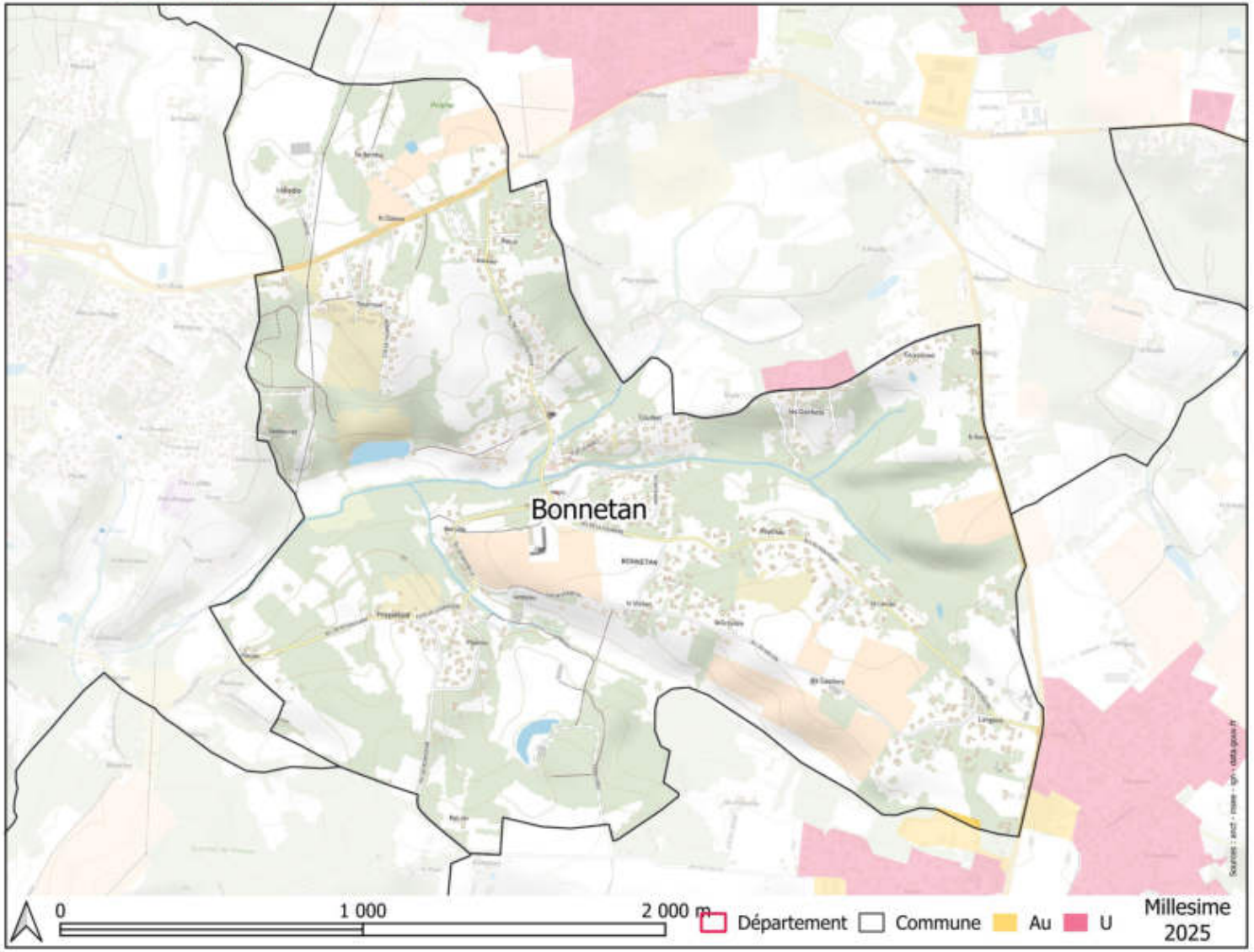
Emploi
Nb actifs occupés : **481**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **450**
Dont :
- Rés. princ. : **418 - 92.8%**
- Rés. sec. et occ. : **7 - 1.6%**
- Vacants : **25 - 5.5%**





Convention de réalisation n°33-26-033 pour la production de logements entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA

Convention de réalisation

Projet : Acquisition amiable d'un terrain urbanisable en dent-creuse pour la création de lots afin de développer le logement (cession à termes à la commune)

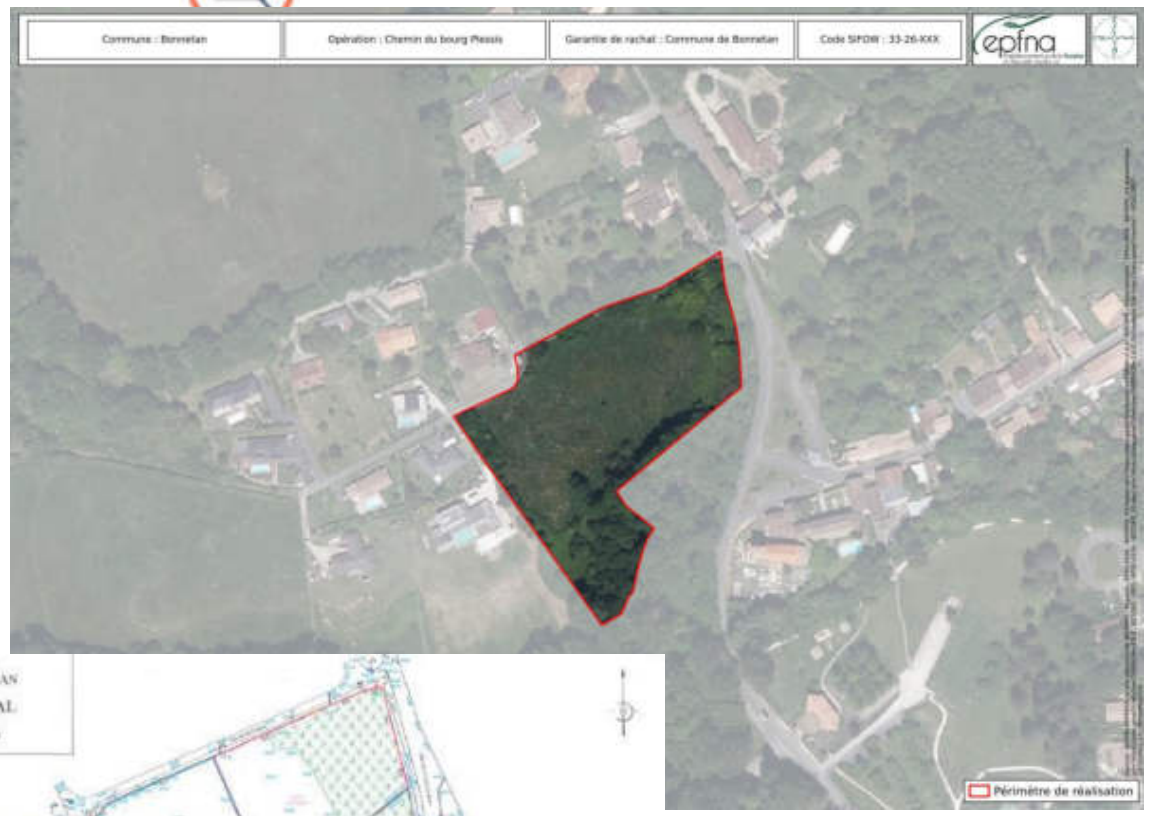
Signataires : Bonnetan et EPFNA

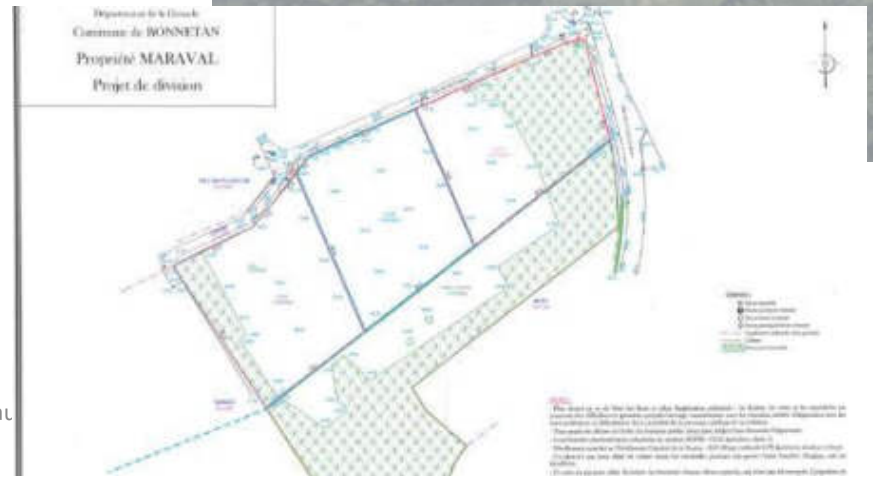
Echéance convention : 31/12/2030

Montant : 450 000 €

Garant du rachat : Bonnetan

Périmètres et photos





COMMUNE

DE

BONNETAN

CONVENTION DE REALISATION N° 33-26-33

pour la production de logements

ENTRE

LA COMMUNE DE BONNETAN (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Bonnetan,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 allée de la Loubière – 33370 BONNETAN, représentée par **Monsieur Dominique DERUE**, 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°XXX du XXX,

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

PRÉAMBULE

La commune de Bonnetan

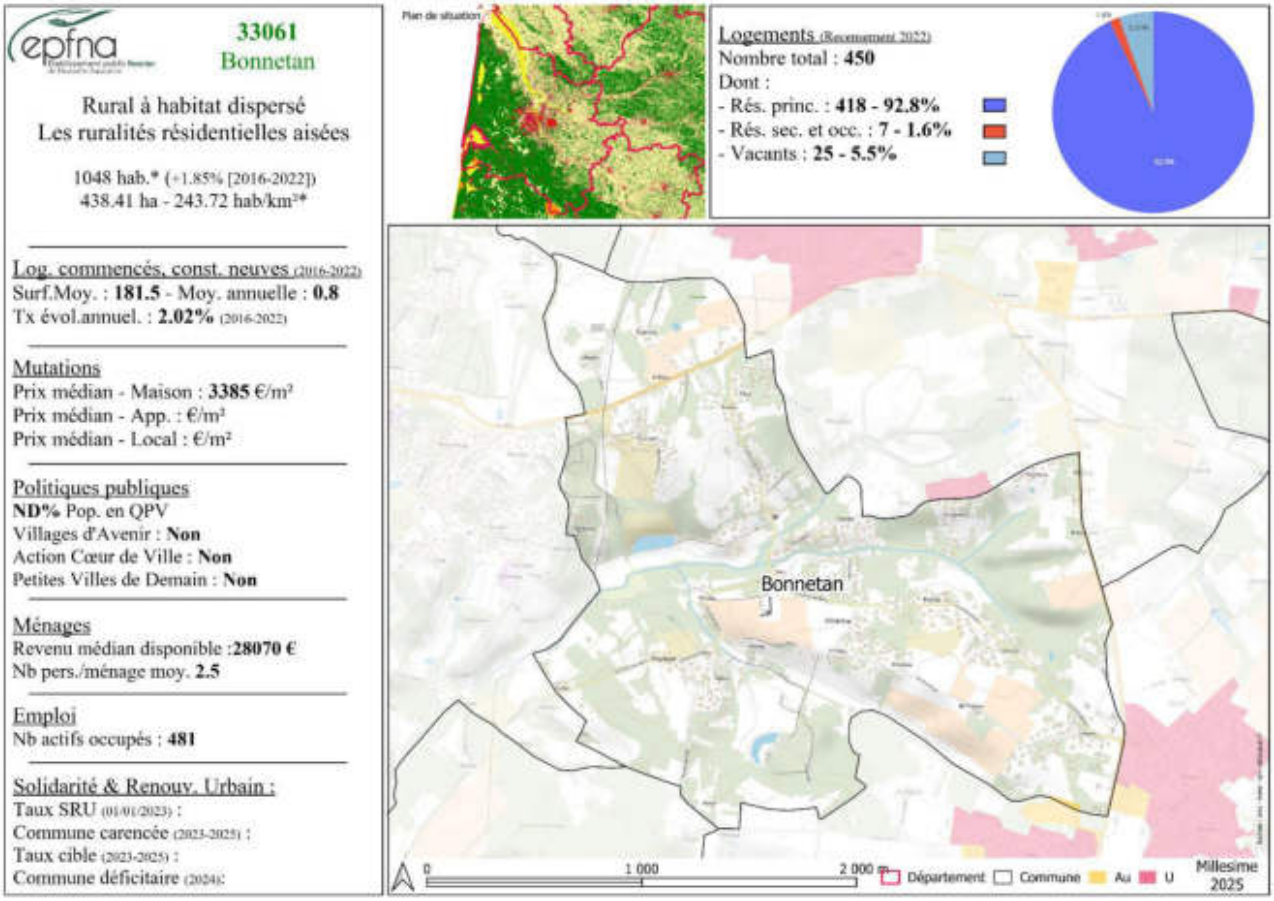
La commune de Bonnetan est située en Gironde, dans la région Nouvelle-Aquitaine, à une quinzaine de kilomètres à l'est de Bordeaux, au cœur de l'Entre-deux-Mers. Nichée dans un environnement vallonné et viticole, elle bénéficie d'un cadre de vie attractif, mêlant ruralité et proximité avec l'agglomération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

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

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

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

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



La **communauté de communes des Coteaux Bordelais,**

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

Documents d'urbanisme en vigueur :

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

Parcelles cadastrales	Surface du périmètre	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage Carte communale	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
D 192 et 194	13 645 m2	Terrains nus	Chemin du bourg Plessis	U2 (urbanisable) et N	RAS	Vacant

Le foncier est un terrain en partie urbanisable en dent-creuse : D 192 et D 194 en partie

2.2. Définition du projet

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- Acquisition amiable d'un terrain urbanisable en dent-creuse au cœur du bourg pour la création de lots afin de développer le logement. Toutefois l'acquisition porterait à ce jour uniquement sur la partie urbanisable du foncier soit une superficie de 2 730 m². La division parcellaire se ferait en amont de l'acquisition.

- Le terrain a vocation à être rétrocédé à la commune au bout de 3 ans.

2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade il est prévu que la Commune réalise le projet (découpage en lots) et trouve un/des acquéreur(s). L'EPFNA toutefois accompagnera la Commune via :
- la réalisation d'une étude capacitaire avec deux hypothèses (découpage de lots ou densification de la parcelle comprenant des petits collectifs).
- une consultation d'opérateurs (mais la commune souhaite trouver elle-même des acquéreurs).

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2027 --> Acquisition par l'EPFNA

- 2027/2028 --> Définition du projet par la Commune

- 2029/2030 --> Cession à la Commune

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du 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 pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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 majeur, 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 pour la présente

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Sans objet pour la présente

5.2. Plafond de dépenses

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

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 majeur, 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 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 règlementation 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 31/12/2030.

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

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. 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 recommandé 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 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

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 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.

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 Bonnetan	L'Etablissement public foncier
représentée par son maire,	de Nouvelle-Aquitaine
	représenté par son directeur général,
Dominique DERUE	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, n° 2026……. en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 054

Convention de réalisation n°33-26-024 "rue de la Colline" entre la commune de Latresne et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-26-024 "rue de la Colline" entre la commune de Latresne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°3322037 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 2 269 301,11€ HT au 11/06/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/04/2030
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE LATRESNE (33234);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-024 "Rue de la Colline" entre la commune de Latresne et l'EPFNA

Contexte : La commune de Latresne est localisée au centre du département de la Gironde, à moins de 10km de Bordeaux. Elle est intégrée à la communauté de commune des Portes de l'Entre-Deux-Mers depuis décembre 2002. La communauté de communes intègres 11 communes en son sein, pour une population d'environ 21 971 hatiants. L'accessibilité routière de la commune est assurée par la Départementale 113 à l'ouest de la commune.

Projet : Réalisation d'un programme mixte, incluant la production d'une vingtaine de Logement Locatifs Sociaux et la création d'un espace public.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33.22.037.001 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 2 269 301,11€ HT au 11/06/2026.

Date de fin de la convention : 30/06/2030

Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LATRESNE

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

33234
Latresne

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

3699 hab.* (+1.29% [2016-2022])
1025.98 ha - 355.67 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **116.6** - Moy. annuelle : **3.8**
Tx évol.annuel. : **2.3%** (2016-2022)

Mutations
Prix médian - Maison : **3664** €/m²
Prix médian - App. : **3331** €/m²
Prix médian - Local : **2184** €/m²

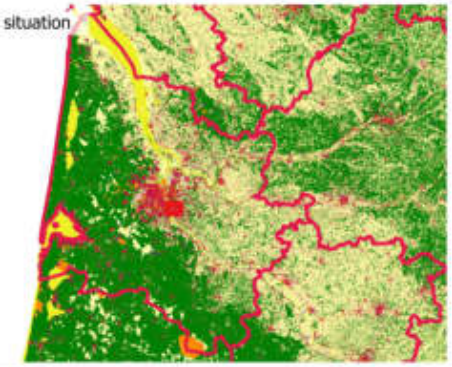
Politiques publiques
ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages
Revenu médian disponible :**28920 €**
Nb pers./ménage moy. **2.2**

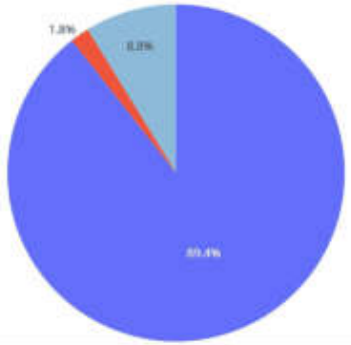
Emploi
Nb actifs occupés : **1544**

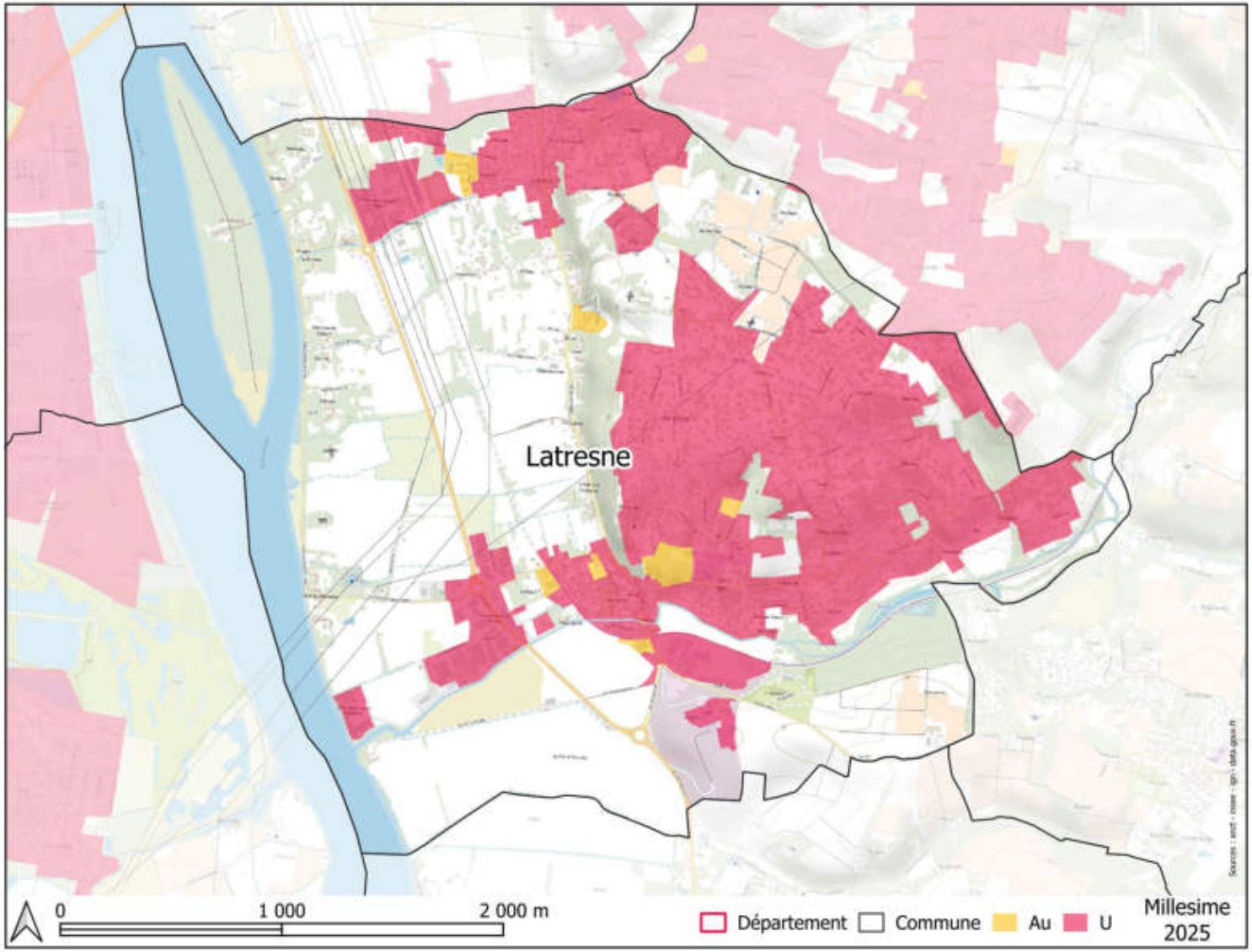
Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.0754**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1778**
Dont :
- Rés. princ. : **1590 - 89.4%**
- Rés. sec. et occ. : **32 - 1.8%**
- Vacants : **156 - 8.8%**





Convention de réalisation n°33-26-024 « Rue de la Colline" entre la commune de Latresne et l'EPFNA

Convention de réalisation

Projet : Réalisation d'un programme mixte, incluant la production de logement locatifs sociaux et la création d'un espace public

Signataire : commune de Latresne

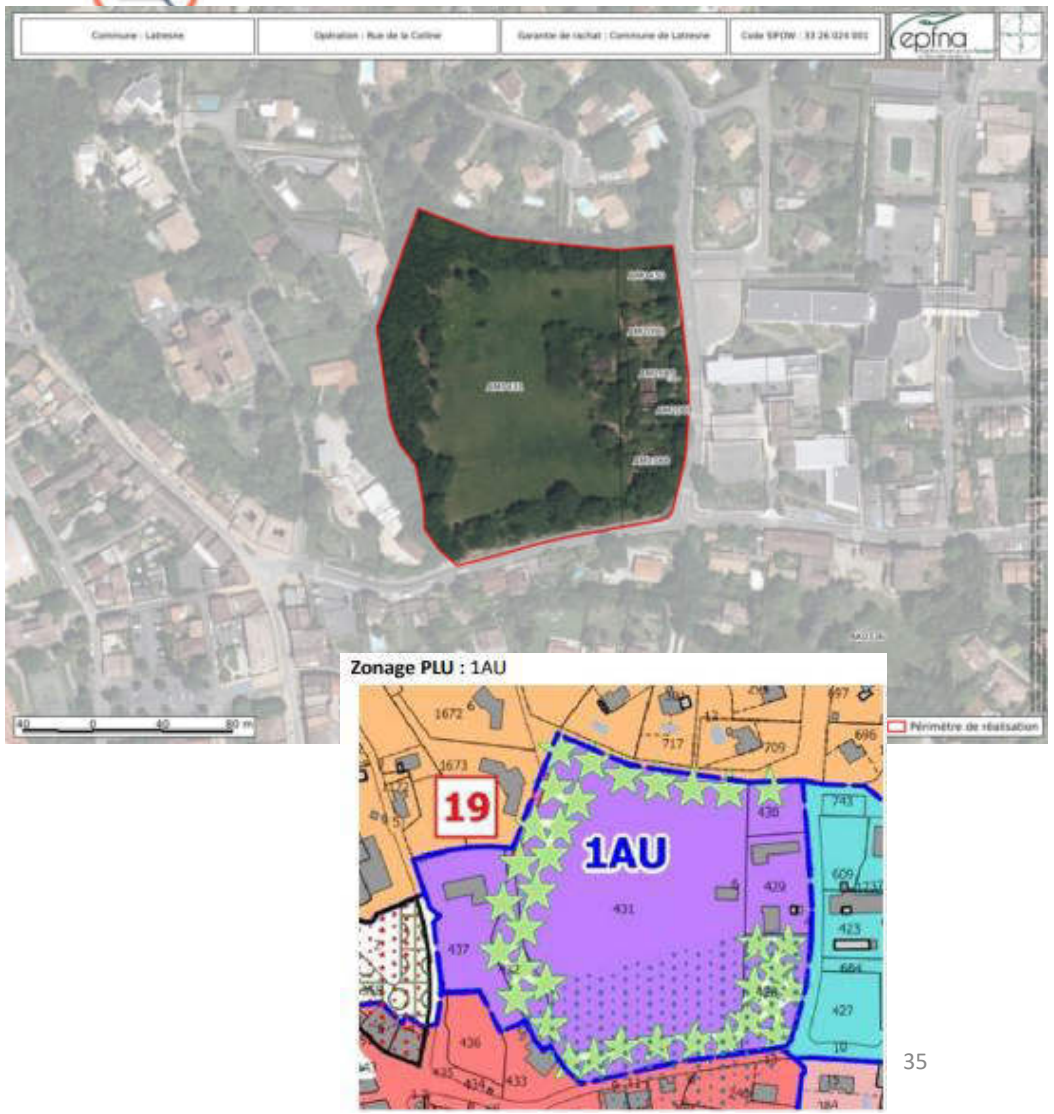
Echéance convention : 30/06/2030

Montant : 2 500 000 €

Transfert d'une précédente convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°3322037 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 2 269 301, 11€ HT au 11/06/2026.

Garant du rachat : commune de Latresne

Périmètres et photos



CONVENTION REALISATION N° 33-26-024

« RUE DE LA COLLINE »

ENTRE

LA COMMUNE DE LATRESNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC POUR LE FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Latresne,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue Jean BALDE (33360 LATRESNE), représentée par **Madame Céline GOEURY**, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

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

ET

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

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

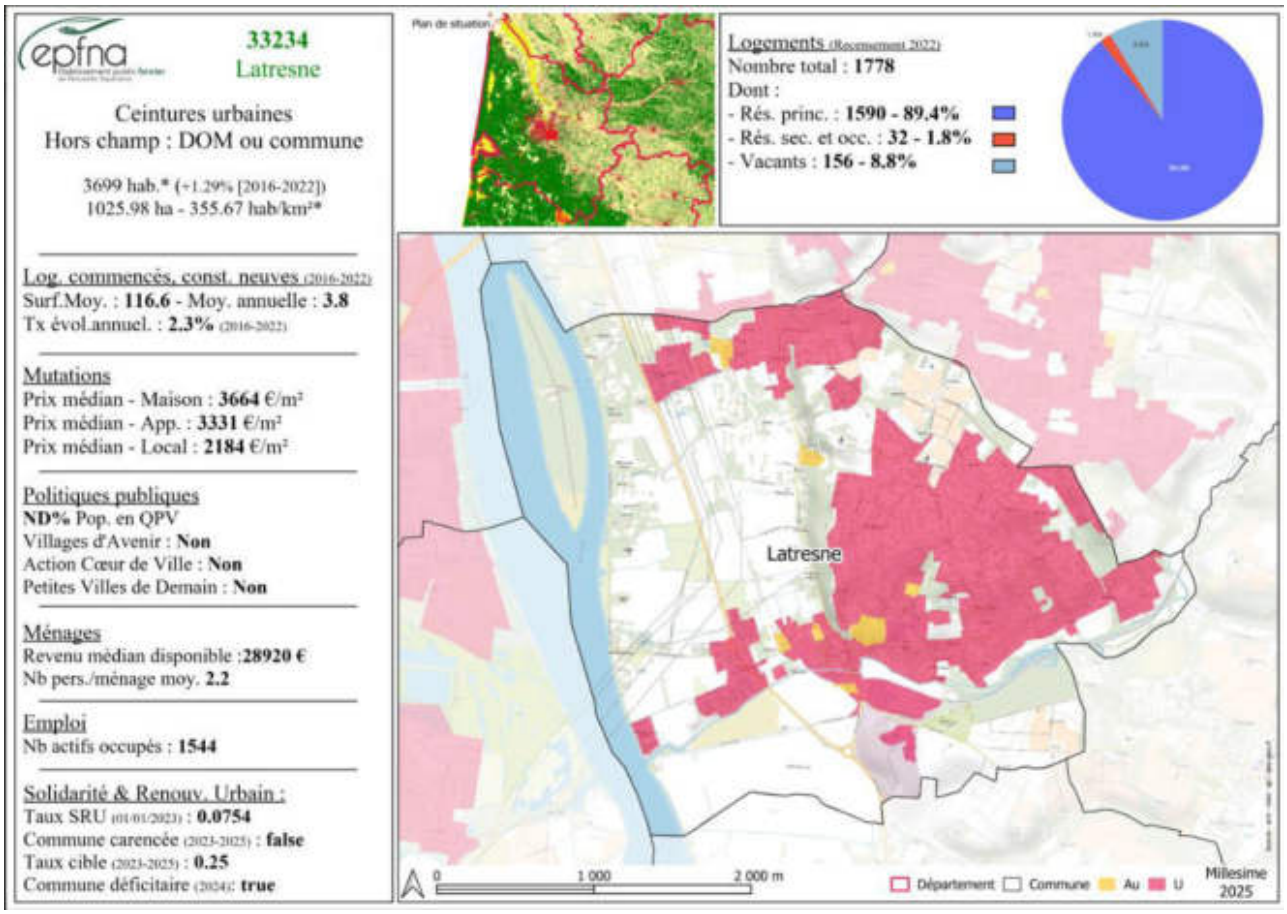
PRÉAMBULE

La commune de Latresne

La commune de Latresne est localisée au centre du département de la Gironde, à moins de 10 km de Bordeaux. Elle est intégrée à la communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers depuis décembre 2002. La communauté de communes intègre 11 communes en son sein, pour une population d'environ 21 971 habitants.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la Départementale 113 à l'ouest de la commune.

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



Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	13/02/2017	/
SCOT	11 décembre 2025	Premier SCoT bioclimatique. Exécutoire à partir du 21 février 2026

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

- 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 « rue de la Colline » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AM 430	1035	Non bâti	MILLERY	1AU		CMD

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

AM 431	22 565	Bâti	6 RUE DE LA COLLINE	1AU		CMD
AM2087	44	Non bâti	MILLERY	1AU		CMD
AM2088	2248	Non bâti	MILLERY	1AU		CMD
AM2089	1156	Bâti	4 RUE DE LA COLLINE	1AU		CMD
AM2090	1044	Bâti	4 RUE DE LA COLLINE	1AU		CMD
Total	28 092					

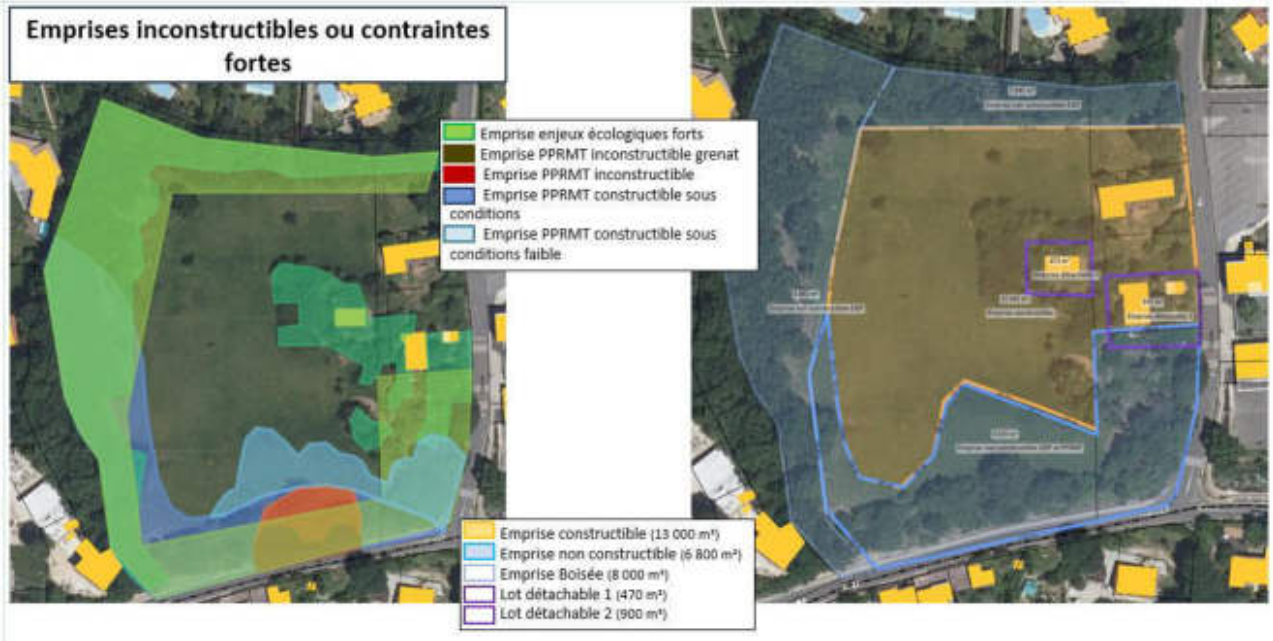
La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, …) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier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

Le terrain abrite 2 maisons d'habitation en état moyen et une ruine sur un terrain de 28 092 m².

- Maison à usage d'habitation datant de 1770 sur la parcelle AM2089 avec : RDC (entrée, séjour/cuisine, cellier, 1 chambre), étage (2 chambres, salle d'eau et WC) et une dépendance.
- Maison à usage d'habitation datant de 1969 sur la parcelle AM0431.
- Une ruine sur la parcelle AM2090

Le terrain fait face à des contraintes de constructibilité sur une partie significative de son emprise :

- Présence de boisement protégé
- Zonage PPMRT inconstructible et inconstructible sous conditions



2.2. Définition du projet

L'EPFNA a d'ores et déjà acquis l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention en 2022 et 2023.

La plus grande partie du foncier a été acquise à l'amiable le 15/06/2022 au prix de 1 900 000€. Le reste de l'unité foncière a fait l'objet d'une préemption dont la signature de l'acte authentique a été réalisé le 4/03/2023 au prix de 305 000€.

La commune souhaite réaliser sur ce terrain une opération mixte principalement axée sur la création de logements neufs comprenant une part sociale significative mais également créer une liaison entre le centre-bourg à l'ouest et les équipements scolaires à l'est. Le terrain pourrait également accueillir des équipements publics manquants sur la commune.

Bordeaux aménagement a un temps été fléché par la collectivité pour la réalisation d'un projet comprenant l'implantation des nouveaux locaux de la gendarmerie avec logements de fonction, un gymnase et un programme d'environ 25 LLS mais ce projet a depuis été abandonné.

Suite à la réalisation d'une étude faune-Flaure et selon les prescriptions du PPRMT, il semblerait que seulement 13 ha parmi les 28 ha serait constructible.

Afin d'accompagner la commune dans la réflexion de ses besoins et de définir les conditions du cahier des charges de consultation, il est nécessaire de réaliser une étude de programmation préalable qui permettra de déterminer les demandes sur le territoire.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

- **Etude Faune-flore**

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

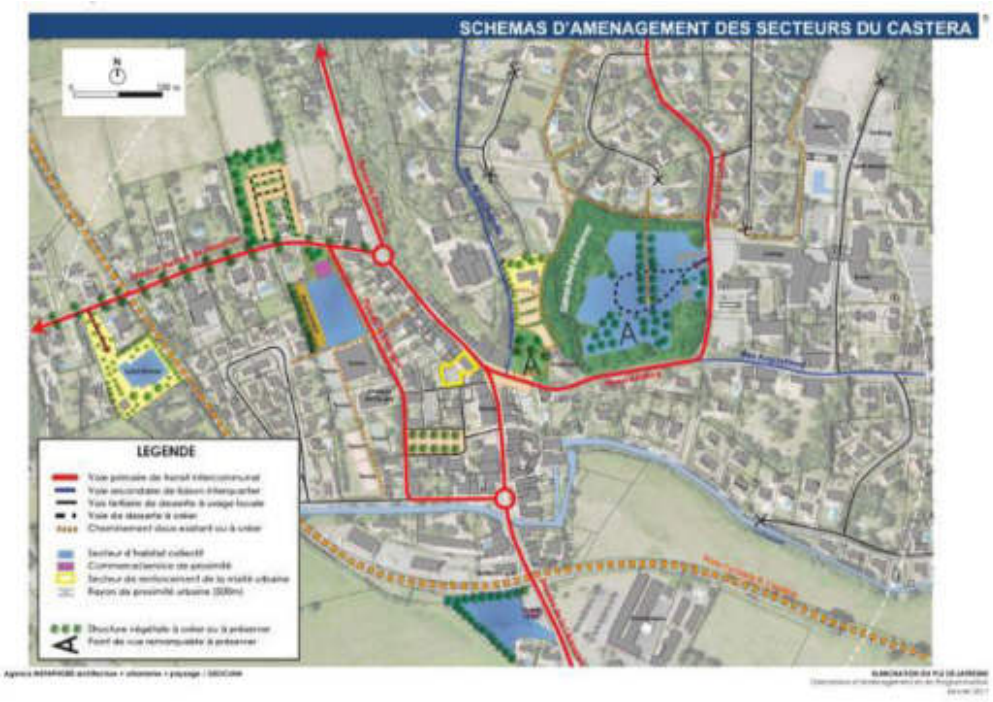
En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

- Réalisation d'un programme mixte, incluant la production de Logements Locatifs Sociaux et la création d'un espace public

2.2.1. <u>Le Programme</u>

L'étude de programmation va permettre à la commune de définir la programmation sur ce site en l'aidant à définir les besoins en termes de logements et d'espace publics.

La commune souhaite que ce site puisse accueillir un programme de logements à dominante social au regard de ses obligations SRU et puisse également accueillir certains espaces publics sans que les besoins ne soient encore précisés. Une étude de programmation externe permettra de définir clairement les besoins et objectifs afin de permettre à l'EPFNA de préciser les attentes dans le cahier des charges de consultation d'opérateurs



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 ou plusieurs opérateur(s)

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Réalisation des études complémentaires : Juillet 2026 – Août 2026
- Rédaction cahier des charges : septembre 2026 – Octobre 2026
- Sélection des candidats : Novembre 2026
- Phase Offre : Novembre 2026 – Janvier 2027
- Signature promesse de cession : février 2027 – Avril 2027
- Consultation MOE : Mai 2027 – Octobre 2027
- Instruction et purge permis de construire : Novembre 2027 – Mars 2028
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : Avril 2028
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : Mai 2028
- Mise en service : Novembre 2029

2.3. Démarches d'acquisition

L'EPFNA est d'ores et déjà propriétaire de l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	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 maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

L'EPFNA en tant que maitre 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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,

Les biens acquis par l'EPFNA ont fait l'objet d'une 1ère CMD, signée avec la commune le 16/08/2022 et d'une 2e CMD signée le 15/05/2023.

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

Etudes préalables	20 000,00 €
MOE	30 000,00 €
Travaux	100 000,00 €
Autres	5 000, 00 €

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de réalisation n° 33-22-037

Les dépenses engagées au titre de la convention de réalisation n°33-22-037 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle au titre de l'opération 3322037-001, pour un montant de 2 280 922, 53€ HT au 27/05/2026 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Dépenses engagées	**Montant HT**
Coût d'acquisition	2 205 000, 00 €
Frais de notaire	20 305, 57 €
Frais d'huissier	37, 67 €
Frais accessoires	41, 33 €
Frais de géomètre	2 820, 00 €
Autres frais d'acquisition	12 500, 00 €
Autres frais d'études	7 050, 00 €
Travaux (dont démolition)	10 864, 57
Honoraires Bureau d'Etudes	11 330, 00 €
Assurance	823, 53 €
Impôts et taxes	4635,95 €

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°3322037 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 2 280 922, 53€ HT au 27/05/2026.

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 30/04/2030.

5.2. Plafond de dépenses

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

L'EPFNA procédera annuellement 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 majeur, 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 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 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

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. MISE EN PLACE D4UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT

6.1. Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA et la Commune de Latresne, Personne publique garante, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 2 280 922, 53 € HT au 27/05/2026 correspondant au coût d'acquisition des parcelles susvisées sises Rue de la Colline à Latresne ainsi qu'aux divers frais de portage liés.

A ce stade, le reste à charge prévisionnel pour la collectivité sur cette opération est estimé au minimum à 600 000€ et il est envisagé qu'une partie du foncier destinée à accueillir des équipements publics soit rétrocédé directement à la commune.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités par la Personne publique garante, soit la Commune de Latresne, suivant le principe de l'échelonnement de paiement.

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

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

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA a acquis les biens susmentionnés pour un montant 2 205 000,00 € HT.

Des dépenses supplémentaires s'ajoutent au cours du portage, notamment des frais d'assurance et le paiement de la taxe foncière. 2 280 922, 53€ HT au 27/05/2026

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

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de 600 000 € de la façon suivante :

- Avant le 1er novembre 2026, la Commune de Latresne verse à l'EPFNA la somme de 200 000 € ;
- Avant le 1er novembre 2027, la Commune de Latresne verse à l'EPFNA la somme de 200 000 € ;
- Avant le 1er novembre 2028, la Commune de Latresne verse à l'EPFNA la somme de 200 000 € ;

6.2. Règlement des échéances

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

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

6.3. Calcul du prix de cession

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

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

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Latresne ne payera à la signature de l'acte ou à l'édition de la facture d'apurement seulement la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 4ème trimestre 2029, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant à la Commune de Latresne. Cette dernière doit préalablement valider les conditions (réglementaires et financières) détaillées par la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

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

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

L'apurement des comptes

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

6.4. Transfert de propriété et de jouissance

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

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

7. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30/04/2030**.

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

8. 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

9. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

10. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

11. COMMUNICATION

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

12. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

12.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

12.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

12.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

13.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune Latresne représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Céline GOEURY	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Modèle d'accord préalable
Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 055

Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT (47252) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

La Préfète de Région

Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
[107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA accompagne la collectivité pour traiter un îlot vacant et très dégradé en centre-bourg. La cession à Domofrance ayant pris du retard, il convient de proroger la durée de la convention afin de sécuriser cette cession.

Projet : Le projet de Domofrance prévoit la réhabilitation des immeubles pour la réalisation de 6 logements sociaux, ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée.

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027

Montant : 350 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT

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

47252 Sainte-Livrade-sur-

Bourgs ruraux
Les petites polarités industrielles et

6518 hab.* (+0.36% [2016-2022])
3107.04 ha - 210.94 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **97** - Moy. annuelle : **0.4**
Tx évol.annuel. : **0.62%** (2016-2022)

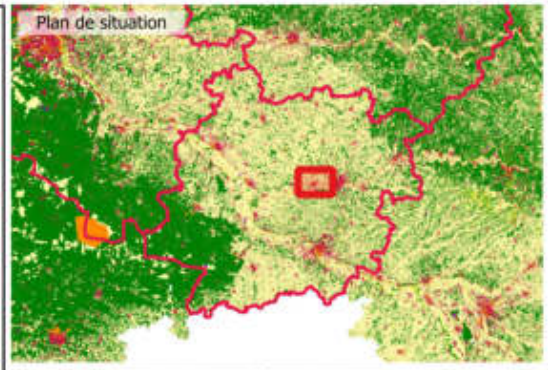
Mutations
Prix médian - Maison : **1321** €/m²
Prix médian - App. : **770** €/m²
Prix médian - Local : **305** €/m²

Politiques publiques
20.6% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Oui**

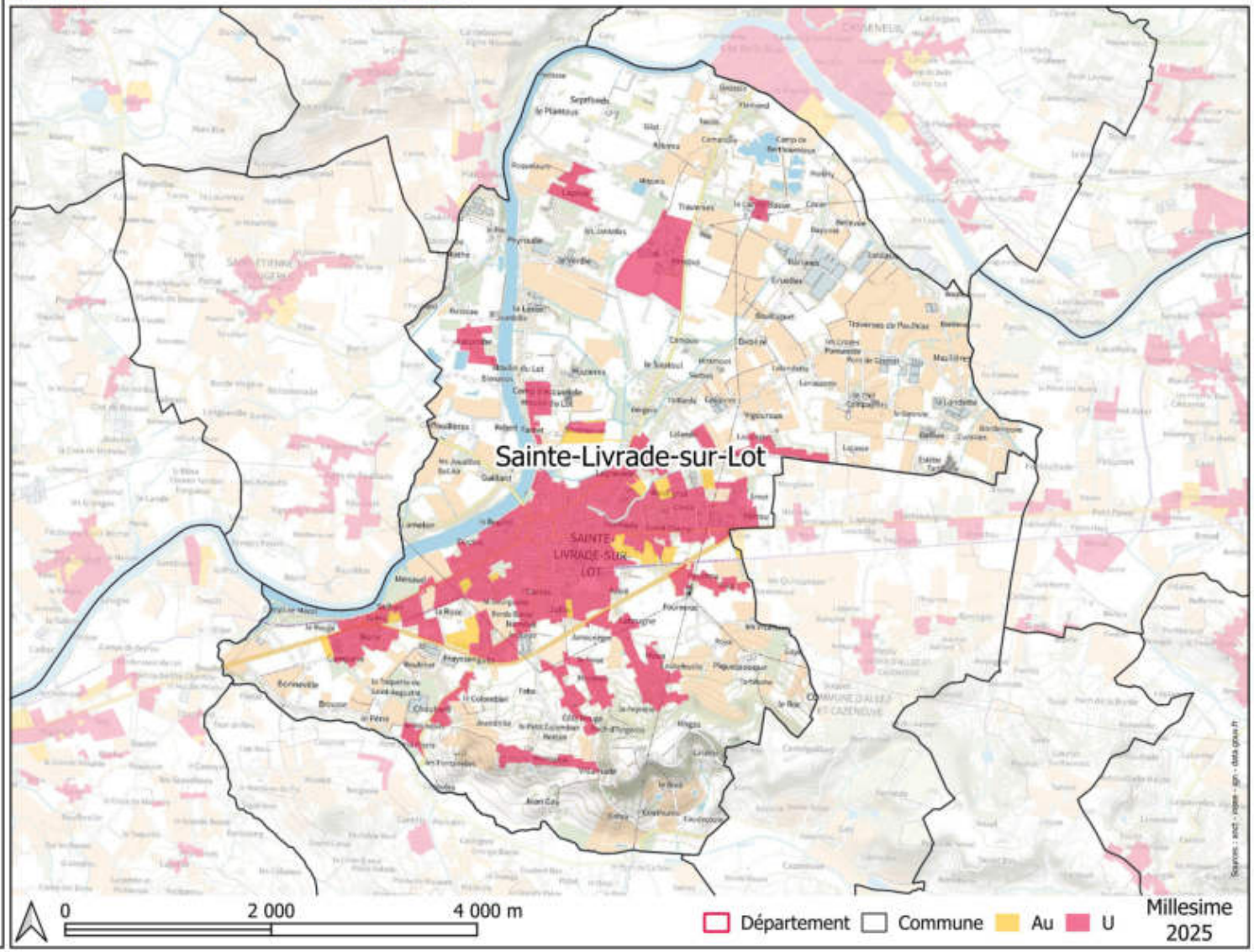
Ménages
Revenu médian disponible :**18320 €**
Nb pers./ménage moy. **2.2**

Emploi
Nb actifs occupés : **2009**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **3521**
Dont :
- Rés. princ. : **2893 - 82.2%**
- Rés. sec. et occ. : **112 - 3.2%**
- Vacants : **516 - 14.7%**



Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA

Avenant de prorogation

Projet : reconversion d'un îlot très dégradé en centre-ville, pour la réalisation de 6 logements sociaux, ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée

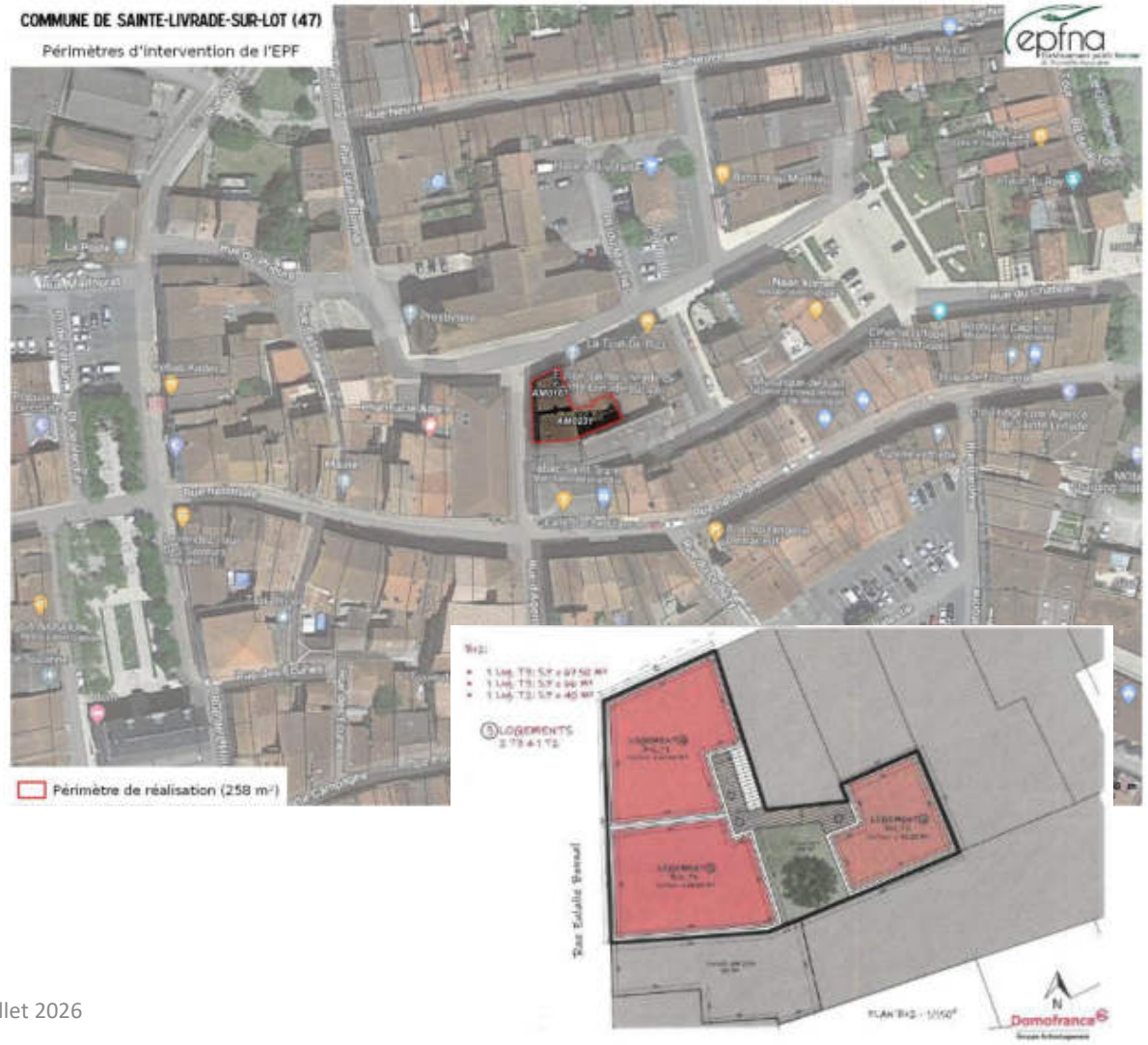
Signataire : Sainte-Livrade-sur-Lot

Montant : 350 000 € inchangé

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027, pour finaliser la cession avec DOMOFRANCE

Garant du rachat : Sainte-Livrade-sur-Lot

Périmètres et photos



AVENANT N° 1 DE PROROGATION
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-22-080
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT
ET L'EPFNA

ENTRE

La Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot, dont le siège est situé Place Gaston Carrère - 47110 Sainte-Livrade-sur-Lot, représentée par son maire**, Monsieur André FORGET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ../../….;
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 204 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026-…. …… du …….. 2026.

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Livrade-sur-Lot a sollicité l'EPFNA depuis 2018, pour intervenir dans son centre-bourg. Deux ilots avaient été identifiés en priorité : Ilot la Duchesse et Ilot Audevard. Le projet de reconversion concerne l'acquisition d'immeubles à usage mixte d'habitation et de commerce, vacants et dégradés.

Au préalable à toute décision, l'EPFNA a réalisé un diagnostic de l'état du sous-sol sur le bien de la rue Porte Campagne et une étude préalable sur le bien rue Eulalie Bonnal.

En 2022, l'EPFNA a signé une nouvelle convention et nous nous focalisons sur l'acquisition des parcelles nécessaire à la réalisation du projet sur l'îlot de la Duchesse.

Domofrance a travaillé à la sortie opérationnelle de ce projet situé en plein cœur de la commune. Le projet comporte 6 logements sociaux, ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée en réhabilitation. Des études complémentaires ont montré que la structure de l'immeuble du 5 rue Eulalie Bonnal était imbriquée dans la structure de l'immeuble voisin situé 2 rue du Château. Domofrance a dû inclure l'acquisition du 2 rue du Château dans son projet, ce qui a retardé l'acquisition des fonciers portés par l'EPFNA.

Afin de sécuriser la cession des fonciers à Domofrance, la convention arrivant à échéance au 31/12/2026, il convient de prolonger la durée de celle-ci.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

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

La durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention **au 31 décembre 2027.**

PROJET

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Sainte-Livrade-sur-Lot représentée par son maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
André FORGET	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Délibération n° **B-2026-** 056

Avenant n° 3 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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 opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE TONNEINS (47310) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 02/07/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 27 JUIL. 2026

La Préfète de Région

Sophie BROCAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 02 juillet 2026

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA accompagne la collectivité pour traiter un ancien immeuble mixte situé en cœur de ville. Il s'agit d'un ancien magasin GITEM, l'immeuble devait initialement être vendu à un investisseur qui projetait de louer le local commercial à des pharmaciens. Ce projet ayant été abandonné, l'EPFNA a mis la commune en relation avec un investisseur portant des projets de logements conventionnés ANAH. La convention doit être prorogée pour donner le temps à l'opérateur d'affiner son projet, et pour anticiper la durée d'une éventuelle promesse de vente.

Projet : Cession du foncier à un opérateur pour un projet de logement, dont du logement social

Date de fin de la convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027

Montant : 800 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE TONNEINS

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

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

47310
Tonneins

Petites villes
Hors champ : DOM ou commune

9461 hab.* (+0.73% [2016-2022])
3481.81 ha - 271.87 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **88.6** - Moy. annuelle : **13.8**
Tx évol.annuel. : **0.95%** (2016-2022)

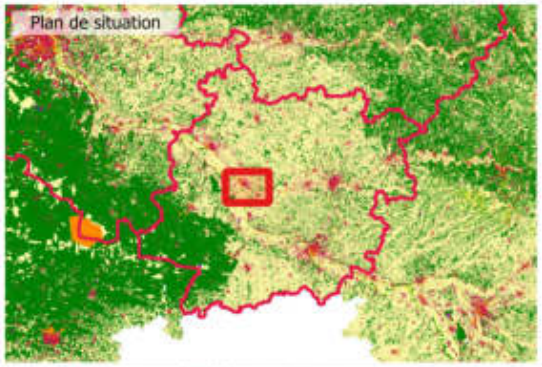
Mutations
Prix médian - Maison : **1125** €/m²
Prix médian - App. : **972** €/m²
Prix médian - Local : **629** €/m²

Politiques publiques
18.8% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Oui**
Petites Villes de Demain : **Non**

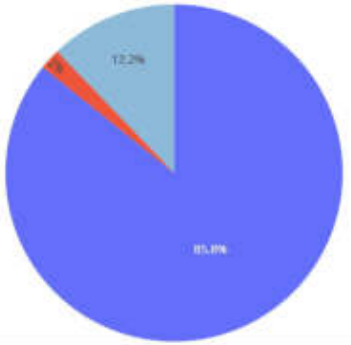
Ménages
Revenu médian disponible :**18720 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

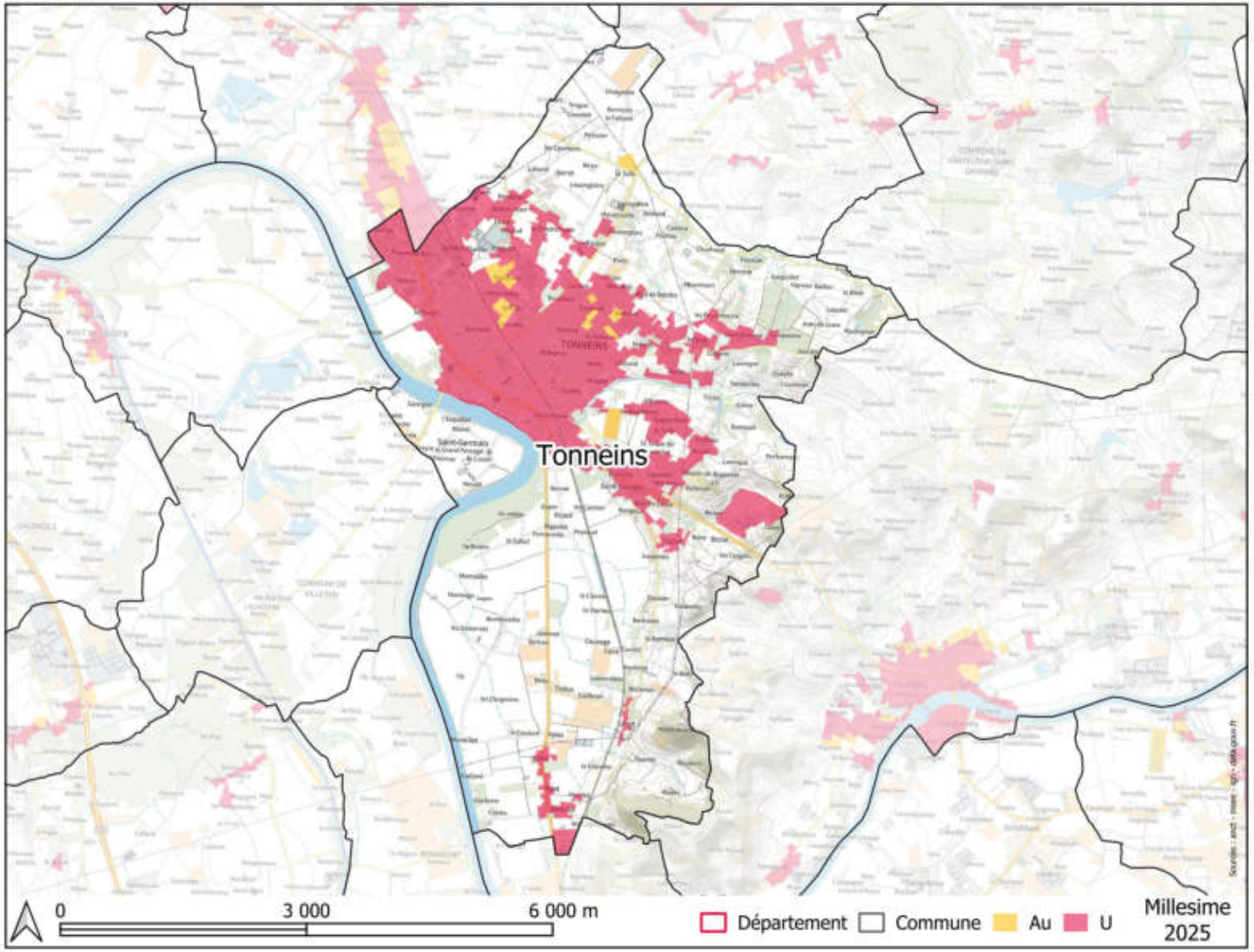
Emploi
Nb actifs occupés : **2996**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.147**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **5235**
Dont :
- Rés. princ. : **4491 - 85.8%**
- Rés. sec. et occ. : **103 - 2%**
- Vacants : **641 - 12.2%**





Avenant n° 3 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Avenant de prorogation

Projet : Reconversion d'une friche de centre-ville (ancien GITEM) pour un programme mixte ou projet de logement, dont du logement social

Signataire : Tonneins, Val de Garonne Agglomération

Montant : 800 000 € inchangé

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2027, pour donner le temps à l'opérateur d'affiner son projet et d'effectuer les démarches de PSV et de cession

Garant du rachat : Tonneins

Périmètres et photos

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N° 3 DE PROROGATION À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-142 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE TONNEINS, VAL DE GARONNE AGGLOMERATION ET L'EPFNA

ENTRE

La Commune de Tonneins, dont le siège est situé Place Zoppola - 47400 Tonneins représentée par son maire, **Monsieur Denis BERTOLASO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ../../….;
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son vice-président, **Monsieur Christian PEZZUTTI,** autorisé à l'effet des présentes par un arrêté de délégation du Président de la Communauté d'Agglomération en date du ……, Ci-après dénommée, « VGA » ou « la CdA »;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 204 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026-…. …… du …….. 2026.

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

d'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-07-02-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 02 juillet 2026 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

PRÉAMBULE

La commune de Tonneins, VGA et l'EPFNA ont signé le 14 janvier 2019 une convention relative à la redynamisation du centre-ancien. En 2020, suite à la participation de la commune au Programme : "Réinventons nos Cœurs de Ville", la collectivité a sollicité l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise foncière d'un bien. Un immeuble mixte vacant qui était auparavant occupé par un magasin GITEM au rez-de-chaussée. Le bien a été acquis de manière amiable en 2020.

La commune souhaite travailler avec l'EPFNA sur la sortie opérationnelle suite à cette acquisition. La convention a été prolongée une première fois jusqu'au 31/12/2026, afin de permettre la cession du foncier à un investisseur qui souhaitait louer le local commercial à des pharmaciens, cependant ce projet a été abandonné.

Au début du T2 2026, un opérateur portant des projets de logements conventionnés ANAH s'est montré intéressé par l'ancien GITEM ; afin de permettre à cet opérateur d'affiner son projet et de sécuriser la cession éventuelle du foncier à celui-ci, il convient de prolonger une nouvelle fois la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

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

La durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention **au 31 décembre 2027.**

Si la vente du bien ne devait pas être conclue avec un tiers acquéreur avant le 15 avril 2027, la collectivité s'engage à racheter le bien à l'EPFNA en 2027, dans le cadre de la garantie de rachat de la collectivité.

PROJET

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Tonneins représentée par son maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,	Val de Garonne Agglomération représentée par son Vice-Président,
Denis BERTOLASO	**Sylvain BRILLET**	**Christian PEZZUTTI**

PROJET