PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS N°R75-2026-344

PUBLIÉ LE 20 OCTOBRE 2026

Sommaire

DREETS Limoges /

R75-2026-10-14-00026 - 261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM MSASL 19 (6 pages) Page 3

R75-2026-10-14-00027 - 261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM UDAF 19 (6 pages) Page 10

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079 (273 pages) Page 17

R75-2026-09-17-00018 - Procès verbaux Bureaux du 26.02.26 et 02.07.26??Procès verbaux CA du 05.03.26 et 25.06.26 (29 pages) Page 291

DREETS Limoges

R75-2026-10-14-00026

261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM MSASL 19

PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

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

EJ n° 2104930238

Arrêté du 14 OCT. 2026

n°

fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026 du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs MSA SL CORREZE géré par MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE SERVICES LIMOUSIN (MSA SL)

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde

Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres

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

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1er septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 26 septembre 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1er juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 25 mai 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de la Corrèze ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 31/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

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

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

Considérant enfin les indicateurs du service ;

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

ARRÊTE

Article 1er : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs MSASL CORREZE (numéro SIRET : 50965224400211, numéro FINESS : 190011874) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		17 629,26	417 687,61
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		344 204,15	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		55 854,20	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		363 154,69	417 687,61
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		0,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		0,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	50 532,92	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	4 000,00	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs MSASL CORREZE est fixée pour l'exercice 2026 à 304 454,02 € (trois-cent-quatre-mille-quatre-cent-cinquante-quatre euros et deux centimes).

Elle intègre 0,00 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 303 540,66 € (soit des douzièmes de 25 295,06 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Corrèze (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 913,36 € (soit des douzièmes de 76,11 €).

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

Centre financier : 0304-D033-DD19
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

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

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

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1er janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reconductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reconductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
304 454,02	0,00	50 532,92	0,00	354 986,94	29 582,25

Fraction Etat (99,7%)	353 921,98	29 493,50
Fraction conseil départemental (0,3%)	1 064,96	88,75

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

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

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

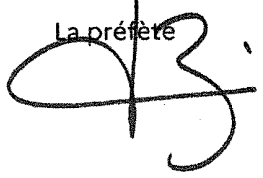
- D'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes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

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

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

Bordeaux, le 14 OCT. 2026

La préfète



Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 23/09/2026.

DREETS Limoges

R75-2026-10-14-00027

261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM UDAF 19

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

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

EJ n° 2104930251

Arrêté du 14 OCT. 2026

n°

fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs
UDAF
géré par l'UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DE LA CORREZE
(UDAF 19)

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde

Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres

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

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1er septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 26 septembre 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1er juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 25 mai 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de la Corrèze ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 27/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

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

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

Considérant enfin les indicateurs du service ;

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

ARRÊTE

Article 1er : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs UDAF (numéro SIRET : 77796708400065, numéro FINESS : 190011866) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		157 340,02	3 264 560,80
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		2 829 680,84	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		277 539,94	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		3 244 560,80	3 264 560,80
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		0,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		0,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	0,00	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	20 000,00	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs UDAF est fixée pour l'exercice 2026 à 2 794 560,80 € (deux-millions-sept-cent-quatre-vingt-quatorze-mille-cinq-cent-soixante euros quatre-vingt centimes).

Elle intègre 66 451,34 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 2 786 177,12 € (soit des douzièmes de 232 181,43 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Corrèze (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 8 383,68 € (soit des douzièmes de 698,64 €).

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

Centre financier : 0304-D033-DD19
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

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

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

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1er janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reconductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reconductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
2 794 560,80	66 451,34	0,00	0,00	2 728 109,46	227 342,46

Fraction Etat (99,7%)	2 719 925,13	226 660,43
Fraction conseil départemental (0,3%)	8 184,33	682,03

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

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

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

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

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

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

Bordeaux, le 14 OCT. 2026

La préfète

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 23/09/2026.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2026-09-17-00019

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-**057

Information relative aux conventions opérationnelles arrivant à échéance

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,

- PREND ACTE du point d'information relative aux conventions opérationnelles qui arrivent à échéance en 2027.

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Information relative aux conventions opérationnelles arrivant à échéance

La présente présentation a pour objet d'informer les membres du Bureau des conventions opérationnelles arrivant à échéance au cours de l'année 2027.

Ce point d'information vise à offrir une vision consolidée des cessions prévues en 2027. Il constitue également un point d'étape permettant aux équipes d'anticiper les échéances à venir et de prendre, dès à présent, attache avec les collectivités concernées afin d'échanger sur l'état d'avancement des conventions, les projets en cours ainsi que les cessions envisagées.

La liste présentée est issue du logiciel métier Gesprojet, dont la mise à jour et l'exhaustivité relèvent de la responsabilité des directeurs territoriaux.

La liste des conventions arrivant à échéance en 2027, annexée au présent rapport, se résume comme suit :

Département	Nombre de conventions
16-Charente	8
17-Charente-Maritime	21
19-Correze	7
23-Creuse	5
24-Dordogne	10
33-Gironde	40
47-Lot-Et-Garonne	7
79-Deux-Sevres	4
86-Vienne	7
87-Haute-Vienne	20
Total général	**129**

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

ANNEXE : Liste des conventions arrivant à échéance en 2027 (conventions classées par département)

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
16-Charente	SAINT-FRAIGNE - CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION DE BATIS VACANTS EN CENTRE-BOURG	1621054	COMMUNE DE SAINT-FRAIGNE (16317)	AHE	24/08/2021	**28/04/2027**	200 000,00 €
16-Charente	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE-ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DE BATIS VACANTS OU DEGRADES EN CENTRE-BOURG ET LA DENSIFICATION D'UNE DENT CREUSE AFIN D'ACCUEILLIR UNE OPERATION LLS	1621003	VILLE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE (16358)	AHE	13/01/2021	**25/05/2027**	1 200 000,00 €
16-Charente	AIGRE - ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN COMMERCE DE CENTRE-BOURG	1621005	COMMUNE D'AIGRE (16005)	AHE	17/02/2021	**30/06/2027**	300 000,00 €
16-Charente	CONFOLENS-CREATION D'UN POLE SOCIAL ET SOLIDAIRE	1622069	VILLE DE CONFOLENS (16106)	AHE	17/10/2022	**30/06/2027**	300 000,00 €
16-Charente	CC BANDIAT TARDOIRE-MAITRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE « SAINT-FLORENT – TARACOLE »	1612003	CC LA ROCHEFOUCAULD - PORTE DU PÉRIGORD	AHE	28/03/2012	**31/12/2027**	4 000 000,00 €
16-Charente	ANGOULEME-REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE	1615005	VILLE D'ANGOULEME (16015)	AHE	11/08/2015	**31/12/2027**	1 000 000,00 €
16-Charente	SOYAUX-DVPT OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN	1615070	VILLE DE SOYAUX (16374)	AHE	22/02/2016	**31/12/2027**	1 100 000,00 €
16-Charente	LA COURONNE-PATRIMOINE HISTORIQUE LAFARGE	1623123	VILLE DE LA COURONNE (16113)	AHE	16/01/2024	**31/12/2027**	900 000,00 €

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

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
17-Charente-Maritime	TAUGON-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG	1719129	COMMUNE DE TAUGON (17439)	AHE	28/10/2019	**28/04/2027**	300 000,00 €
17-Charente-Maritime	ANGOULINS-HABITAT	1714026	VILLE D'ANGOULINS (17010)	AHE	17/03/2015	**06/06/2027**	4 300 000,00 €
17-Charente-Maritime	LA TREMBLADE_CONVENTION DE REALISATION_RUE LAFOND	1725015	VILLE DE LA TREMBLADE (17452)	LTA	10/06/2025	**30/06/2027**	400 000,00 €
17-Charente-Maritime	CHATELAILLON-PLAGE - VEILLE FONCIERE - PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	1725095	VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17094)	AHE	20/01/2026	**30/06/2027**	2 000 000,00 €
17-Charente-Maritime	LAGORD - POUR LA STRUCTURATION DES ENTREES DE VILLE	1721057	CA DE LA ROCHELLE	AHE	07/07/2021	**31/07/2027**	3 000 000,00 €
17-Charente-Maritime	MATHA - D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG	1721001	VILLE DE MATHA (17224)	AHE	14/01/2021	**06/12/2027**	1 000 000,00 €
17-Charente-Maritime	CC AUNIS SUD-STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UN SITE INDUSTRIEL (SURFILM)	1718005	CC AUNIS SUD	AHE	16/05/2018	**31/12/2027**	3 000 000,00 €
17-Charente-Maritime	ANDILLY-DENSIFICATION ET RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG	1720047	VILLE D'ANDILLY (17008)	AHE	08/07/2020	**31/12/2027**	700 000,00 €
17-Charente-Maritime	CA DE LA ROCHELLE- ACTION FONCIERE SUR LE SECTEUR BOULEVARD SAUTEL-ILOT ROBINET	1722071	CA DE LA ROCHELLE	AHE	21/07/2022	**31/12/2027**	3 000 000,00 €
17-Charente-Maritime	SAINT XANDRE CONVENTION DE REALISATION 17-22-079 - PHASE 2	1722079	VILLE DE SAINT-XANDRE (17414)	AHE	21/10/2022	**31/12/2027**	2 070 000,00 €
17-Charente-Maritime	SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE - POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES	1723010	VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)	LTA	30/01/2023	**31/12/2027**	4 000 000,00 €

17-Charente-Maritime	ROYAN - REALISATION DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES	1723019	VILLE DE ROYAN (17306)	LTA	01/02/2023	**31/12/2027**	8 500 000,00 €
17-Charente-Maritime	MONTENDRE - REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	1724059	VILLE DE MONTENDRE (17240)	AHE	19/08/2024	**31/12/2027**	500 000,00 €
17-Charente-Maritime	ARVERT - CONVENTION DE VEILLE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	1724161	VILLE D'ARVERT (17021)	LTA	13/01/2025	**31/12/2027**	1 200 000,00 €
17-Charente-Maritime	SAUJON - POUR LA REALISATION DE TROIS OPERATIONS MULTISITES DE LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG	1725013	VILLE DE SAUJON (17421)	LTA	12/05/2025	**31/12/2027**	1 500 000,00 €
17-Charente-Maritime	LA TREMBLADE _ CONVENTION DE REALISATION _ GAILLARDON	1725034	VILLE DE LA TREMBLADE (17452)	LTA	16/01/2026	**31/12/2027**	475 000,00 €
17-Charente-Maritime	ROYAN - REALISATION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDES - LA GLACIERE	1725047	VILLE DE ROYAN (17306)	LTA	18/08/2025	**31/12/2027**	500 000,00 €
17-Charente-Maritime	BOURGNEUF - REQUALIFICATION D'UN ILOT EN CENTRE BOURG - RUE DE LA COMMANDERIE	1725055	COMMUNE DE BOURGNEUF (17059)	AHE	06/02/2026	**31/12/2027**	500 000,00 €
17-Charente-Maritime	SAINT PALAIS SUR MER- POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE SECTEUR_ AVENUE DE BERNEZAC	1725091	COMMUNE DE SAINT-PALAIS (33456)	LTA	23/02/2026	**31/12/2027**	1 550 000,00 €
17-Charente-Maritime	SAINT PALAIS SUR MER- POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE SECTEUR MOULIN DE VESSAC	1725092	VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)	LTA	23/02/2026	**31/12/2027**	1 200 000,00 €
17-Charente-Maritime	SAINT PALAIS SUR MER- POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE SECTEUR _MAINE BERTRAND NORD	1725093	VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)	LTA	23/02/2026	**31/12/2027**	900 000,00 €
19-Correze	SEXCLES - REHABILITATION DE MAISONS ABANDONNEES	1924076	COMMUNE DE SEXCLES (19259)	NPR	02/09/2024	**02/09/2027**	120 000,00 €
19-Correze	TULLE - REQUALIFICATION DES SITES DE LA CPAM	1924100	VILLE DE TULLE (19272)	NPR	02/09/2024	**02/09/2027**	2 000 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
19-Correze	SAINTE-FEREOLE - DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT - GRANGES	1924101	COMMUNE DE SAINTE-FEREOLE (19202)	NPR	25/09/2024	**25/09/2027**	150 000,00 €
19-Correze	LARCHE - DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT - DENT CREUSE	1924114	COMMUNE DE LARCHE (19107)	NPR	25/09/2024	**25/09/2027**	350 000,00 €
19-Correze	USSAC - VEILLE - PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	1924002	VILLE D'USSAC (19274)	NPR	15/05/2024	**31/12/2027**	1 000 000,00 €
19-Correze	LE CHASTANG - DEV ECO_PROJET CONSERVERIE	1924092	COMMUNE DU CHASTANG (19048)	NPR	31/07/2024	**31/12/2027**	45 000,00 €
19-Correze	JUILLAC - MAISON DES ASSOCIATIONS - LOGEMENTS	1924124	COMMUNE DE JUILLAC (19094)	NPR	20/01/2025	**31/12/2027**	150 000,00 €
23-Creuse	CC MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE - ACTION FONCIERE POUR LA PRESERVATION DE LA MAISON DE SANTE DE LA COMMUNE DE MAINSAT	2321101	CC MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE	LAN	03/01/2022	**16/02/2027**	200 000,00 €
23-Creuse	FAUX LA MONTAGNE - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG	2322008	COMMUNE DE FAUX-LA-MONTAGNE (23077)	LAN	01/08/2022	**16/05/2027**	150 000,00 €
23-Creuse	AUZANCES-ACTION FONCIERE POUR LA RECONQUETE D'UNE BATISSE VACANTE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	2322052	COMMUNE D'AUZANCES (23013)	LAN	04/01/2022	**18/07/2027**	200 000,00 €
23-Creuse	MARSAC-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	2319004	COMMUNE DE MARSAC (23124)	LAN	28/01/2019	**26/07/2027**	400 000,00 €
23-Creuse	LA SOUTERRAINE-CONVENTION DE VEILLE POUR LA RECONVERSION D'UN LINEAIRE DE BATIS VACANTS DANS LE QUARTIER DE LA GARE	2325079	VILLE DE LA SOUTERRAINE (23176)	LAN	18/11/2025	**31/12/2027**	500 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
24-Dordogne	MARSAC-SUR-L'ISLE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE PERI-OUEST	2419137	CA LE GRAND PÉRIGUEUX	NPR	20/11/2019	**28/01/2027**	4 000 000,00 €
24-Dordogne	BOULAZAC ISLE MANOIRE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ZAC EPICENTRE	2419118	CA LE GRAND PÉRIGUEUX	NPR	12/11/2019	**06/04/2027**	6 000 000,00 €
24-Dordogne	CAMPAGNAC-LES-QUERCY - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	2420088	COMMUNE DE CAMPAGNAC-LES-QUERCY (24075)	NPR	28/01/2021	**07/06/2027**	100 000,00 €
24-Dordogne	MENSIGNAC-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	2419073	COMMUNE DE MENSIGNAC (24266)	NPR	02/09/2019	**31/12/2027**	700 000,00 €
24-Dordogne	SAINT-AMAND-DE-COLY-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	2419149	COMMUNE DE COLY-SAINT-AMAND (24364)	NPR	10/02/2020	**31/12/2027**	500 000,00 €
24-Dordogne	NONTRON_ST MARTIAL DE VALETTE - QUARTIER DE LA GARE	2423100	VILLE DE NONTRON (24311)	NPR	22/11/2023	**31/12/2027**	150 000,00 €
24-Dordogne	RIBERAC - REVITALISATION DU CENTRE-VILLE - HOTEL DE FRANCE	2424069	VILLE DE RIBERAC (24352)	NPR	02/09/2024	**31/12/2027**	400 000,00 €
24-Dordogne	CHATEAU L'EVEQUE - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE BOULANGERIE	2424078	VILLE DE CHATEAU-L'EVEQUE (24115)	NPR	02/09/2024	**31/12/2027**	400 000,00 €
24-Dordogne	VITRAC - DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT	2424121	COMMUNE DE VITRAC (24587)	NPR	15/11/2024	**31/12/2027**	250 000,00 €
24-Dordogne	SIGOULES ET FLAUGEAC - DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT EN CENTRE-BOURG	2424141	COMMUNE DE SIGOULES-ET-FLAUGEAC (24534)	NPR	20/01/2025	**31/12/2027**	500 000,00 €
33-Gironde	POMPEJAC - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3320064	COMMUNE DE POMPEJAC (33329)	GGI	03/02/2021	**12/01/2027**	200 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
33-Gironde	CAMPS-SUR-L'ISLE-DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LA RECONVERSATION DE FRICHES	3320037	COMMUNE DE CAMPS-SUR-L'ISLE (33088)	GGI	31/08/2020	**23/06/2027**	500 000,00 €
33-Gironde	MIOS-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	3319152	VILLE DE MIOS (33284)	LTA	27/01/2020	**30/06/2027**	2 000 000,00 €
33-Gironde	PLASSAC - D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3321032	COMMUNE DE PLASSAC (33325)	GGI	25/05/2021	**30/06/2027**	400 000,00 €
33-Gironde	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC-CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE POUR PRODUCTION LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	3322022	VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)	GGI	26/04/2022	**30/06/2027**	2 000 000,00 €
33-Gironde	VERAC-VEILLE-PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG	3324021	COMMUNE DE VERAC (33542)	GGI	28/03/2024	**30/06/2027**	200 000,00 €
33-Gironde	IZON-REALISATION-ROUTE D'ANGLUMEAU	3324026	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	**30/06/2027**	380 000,00 €
33-Gironde	TABANAC-VEILLE-REVITALISATION DU CENTRE BOURG	3324028	COMMUNE DE TABANAC (33518)	GGI	16/04/2024	**30/06/2027**	600 000,00 €
33-Gironde	GRIGNOLS-REALISATION-CAFE LE MAZAGRAN	3324029	COMMUNE DE GRIGNOLS (33195)	GGI	13/05/2024	**30/06/2027**	250 000,00 €
33-Gironde	GUJAN MESTRAS - BEZIAN / HAURAT	3325021	VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)	LTA	14/10/2025	**30/06/2027**	2 200 000,00 €
33-Gironde	GUJAN MESTRAS - ILOT CASTAING FOCH	3325022	VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)	LTA	14/10/2025	**30/06/2027**	1 700 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
33-Gironde	CASTILLON-LA-BATAILLE-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN	3319028	VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108)	GGI	21/08/2019	**30/06/2027**	1 000 000,00 €
33-Gironde	CASTILLON LA BATAILLE - 29 RUE DES FRERES DAUD	3323056	VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108)	GGI	16/08/2023	**30/06/2027**	1 200 000,00 €
33-Gironde	LA TESTE-DE-BUCH - RUE DU PORT	3324036	VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33260)	LTA	09/07/2024	**09/07/2027**	1 200 000,00 €
33-Gironde	LA TESTE-DE-BUCH - RUE DU GENERAL CASTELNAU	3324040	VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33260)	LTA	09/07/2024	**09/07/2027**	600 000,00 €
33-Gironde	LA TESTE-DE-BUCH - 4 IMPASSE GALLIENI / 25 RUE VICTOR HUGO	3324041	VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33260)	LTA	09/07/2024	**09/07/2027**	3 200 000,00 €
33-Gironde	LA TESTE-DE-BUCH - CHEMIN DE LA PROCESSION	3324043	VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33260)	LTA	09/07/2024	**09/07/2027**	1 200 000,00 €
33-Gironde	LA TESTE-DE-BUCH - RUE CHARLES DE GAULLE & RUE LODY	3324044	VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33260)	LTA	09/07/2024	**09/07/2027**	1 250 000,00 €
33-Gironde	SOULAC-SUR-MER-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	3318121	VILLE DE SOULAC-SUR-MER (33514)	LTA	22/01/2019	**13/07/2027**	5 000 000,00 €
33-Gironde	SAINT-DENIS-DE-PILE DEVELOPPEMENT CULTUREL CENTRE-BOURG	3323103	VILLE DE SAINT-DENIS-DE-PILE (33393)	GGI	27/03/2024	**29/08/2027**	250 000,00 €
33-Gironde	NAUJAN-ET-POSTIAC - PRODUCTION DE LOGEMENTS	3320080	COMMUNE DE NAUJAN-ET-POSTIAC (33301)	GGI	03/02/2021	**09/10/2027**	300 000,00 €
33-Gironde	PREIGNAC-ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION D'HABITAT	3321075	VILLE DE PREIGNAC (33337)	GGI	04/01/2022	**18/11/2027**	400 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
33-Gironde	SAINT-DENIS-DE-PILE-DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	3319115	VILLE DE SAINT-DENIS-DE-PILE (33393)	GGI	31/08/2020	**25/11/2027**	1 000 000,00 €
33-Gironde	BORDEAUX METROPOLE-PARC D'ACTIVITES DE L'HIPPODROME / CHATEAU ROUQUEY A MERIGNAC	3320007	BORDEAUX MÉTROPOLE	BRG	13/03/2020	**25/11/2027**	7 000 000,00 €
33-Gironde	EYRANS-REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS MIXTES EN CENTRE-BOURG	3317072	COMMUNE D'EYRANS (33161)	GGI	16/05/2018	**31/12/2027**	680 000,00 €
33-Gironde	SAINTE-FOY-LA-GRANDE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	3318040	VILLE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33402)	GGI	29/06/2018	**31/12/2027**	1 500 000,00 €
33-Gironde	CC CONVERGENCE GARONNE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	3318105	CC CONVERGENCE GARONNE	GGI	25/10/2018	**31/12/2027**	1 000 000,00 €
33-Gironde	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU QUARTIER DE LA GARE	3318166	VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)	GGI	07/03/2019	**31/12/2027**	6 500 000,00 €
33-Gironde	TOULENNE-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3319153	VILLE DE TOULENNE (33533)	GGI	03/02/2020	**31/12/2027**	900 000,00 €
33-Gironde	GUITRES - REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG	3320071	COMMUNE DE GUITRES (33198)	GGI	10/02/2021	**31/12/2027**	600 000,00 €
33-Gironde	SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN	3320075	VILLE DE SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE (33389)	GGI	10/02/2021	**31/12/2027**	350 000,00 €
33-Gironde	MARTILLAC-REALISATION-9/11 AVENUE CHARLES DE GAULLE	3323111	VILLE DE MARTILLAC (33274)	GGI	04/01/2024	**31/12/2027**	1 000 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
33-Gironde	COUTRAS-VEILLE STRATEGIQUE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	3324083	VILLE DE COUTRAS (33138)	GGI	17/07/2024	**31/12/2027**	2 500 000,00 €
33-Gironde	SAINT-LOUBES - CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	3324089	VILLE DE SAINT-LOUBES (33433)	GGI	17/09/2024	**31/12/2027**	1 000 000,00 €
33-Gironde	SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX - REALISATION POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 17 AVENUE DE LOUSTALLAUT	3324131	VILLE DE SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX (33381)	GGI	05/11/2024	**31/12/2027**	450 000,00 €
33-Gironde	TRESSES - REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE	3324146	VILLE DE TRESSES (33535)	GGI	08/01/2025	**31/12/2027**	3 000 000,00 €
33-Gironde	POMPIGNAC - DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	3324152	VILLE DE POMPIGNAC (33330)	GGI	15/01/2025	**31/12/2027**	520 000,00 €
33-Gironde	COUTRAS-REALISATION-REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE	3325085	VILLE DE COUTRAS (33138)	GGI	06/01/2026	**31/12/2027**	2 500 000,00 €
33-Gironde	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC-REALISATION-CAFE DE L'HOTEL DE VILLE	3325114	VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)	GGI	23/03/2026	**31/12/2027**	650 000,00 €
33-Gironde	IZON_VEILLE STRATEGIQUE	3324027	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	**31/12/2027**	1 000 000,00 €
47-Lot-Et-Garonne	CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	4720054	COMMUNE DE CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE (47055)	NPR	24/12/2020	**16/03/2027**	350 000,00 €
47-Lot-Et-Garonne	FOURQUES-SUR-GARONNE - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	4721042	COMMUNE DE FOURQUES-SUR-GARONNE (47101)	NPR	16/06/2021	**31/12/2027**	700 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
47-Lot-Et-Garonne	LAUZUN - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	4721089	COMMUNE DE LAUZUN (47142)	NPR	08/07/2021	**31/12/2027**	200 000,00 €
47-Lot-Et-Garonne	CA DU GRAND VILLENEUVOIS - CONVENTION REALISATION ILOTS DIJON ET GOUGET	4722104	CA DU GRAND VILLENEUVOIS	NPR	16/11/2022	**31/12/2027**	1 100 000,00 €
47-Lot-Et-Garonne	LAVARDAC - REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE	4722115	VILLE DE LAVARDAC (47143)	NPR	13/02/2023	**31/12/2027**	550 000,00 €
47-Lot-Et-Garonne	PORT-SAINTE-MARIE - RECONVERSION D'UNE FRICHE	4723094	COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47210)	NPR	05/01/2024	**31/12/2027**	200 000,00 €
47-Lot-Et-Garonne	FEUGAROLLES - LOGEMENTS CENTRE-BOURG _ HABITALYS	4724054	COMMUNE DE FEUGAROLLES (47097)	NPR	25/09/2024	**31/12/2027**	300 000,00 €
79-Deux-Sevres	BEAUVOIR-SUR-NIORT-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	7917019	COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79031)	AHE	11/12/2017	**31/12/2027**	500 000,00 €
79-Deux-Sevres	SAINT-REMY - REQUALIFICATION DE L'ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION	7923138	COMMUNE DE SAINT-REMY (79293)	AHE	03/04/2024	**31/12/2027**	300 000,00 €
79-Deux-Sevres	ECHIRE - REALISATION - OPERATION DE LOGEMENTS RUE DE LA ROCHE PAILLEE	7924065	VILLE D'ECHIRE (79109)	AHE	23/09/2024	**31/12/2027**	300 000,00 €
79-Deux-Sevres	SAINT-AUBIN-DU-PLAIN_CONV ETUDES_RECONVERSION FRICHE INDUSTRIELLE	7925089	COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-PLAIN (79238)	AHE	23/01/2026	**31/12/2027**	60 000,00 €
86-Vienne	ANGLES-SUR-L'ANGLIN-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8619012	COMMUNE D'ANGLES-SUR-L'ANGLIN (86004)	LAN	01/01/2019	**26/04/2027**	300 000,00 €
86-Vienne	GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE - RENOUVELLEMENT DU QUARTIER GARE DE POITIERS	8621060	CU DU GRAND POITIERS	LAN	21/07/2021	**10/05/2027**	2 500 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
86-Vienne	CHASSENEUIL-DU-POITOU-STRATEGIE FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8618108	VILLE DE CHASSENEUIL-DU-POITOU (86062)	LAN	12/10/2018	**08/12/2027**	1 000 000,00 €
86-Vienne	LUSIGNAN-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	8621112	VILLE DE LUSIGNAN (86139)	LAN	04/05/2022	**31/12/2027**	500 000,00 €
86-Vienne	DEPARTEMENT DE LA VIENNE-RECONVERSION DE LA MAISON DIEU A MONTMORILLON	8622043	CONSEIL DEPARTEMENTAL - VIENNE	LAN	14/06/2022	**31/12/2027**	2 091 000,00 €
86-Vienne	GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE - RENOUVELLEMENT DE L'ILOT NORD (SECTEUR GARE)	8623082	CU DU GRAND POITIERS	LAN	04/12/2023	**31/12/2027**	5 000 000,00 €
86-Vienne	MIGNE-AUXANCES-OPERATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN RECONVERSION D'UN ANCIEN GARAGE	8625081	VILLE DE MIGNE-AUXANCES (86158)	LAN	16/12/2025	**31/12/2027**	500 000,00 €
87-Haute-Vienne	LIMOGES - REQUALIFICATION DU QUARTIER MARCEAU	8721074	VILLE DE LIMOGES (87085)	LAN	07/10/2021	**31/01/2027**	2 500 000,00 €
87-Haute-Vienne	LIMOGES-ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE FRICHES URBAINES EN BORD DE VIENNE	8718137	VILLE DE LIMOGES (87085)	LAN	31/10/2018	**25/03/2027**	4 000 000,00 €
87-Haute-Vienne	SAINT-JUST-LE-MARTEL - REINVESTISSEMENT D'UNE ANCIENNE BOULANGERIE EN CENTRE-BOURG	8722100	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	16/05/2023	**30/06/2027**	100 000,00 €
87-Haute-Vienne	EYJEAUX-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	8718045	COMMUNE D'EYJEAUX (87063)	LAN	23/03/2018	**07/07/2027**	500 000,00 €
87-Haute-Vienne	RILHAC-RANCON-ACTION FONCIERE POUR UNE OPERATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION DE L'URBANISATION AU NIVEAU DE LA RUE JEAN JAURES	8720042	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	28/05/2020	**19/09/2027**	1 000 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
87-Haute-Vienne	CU LIMOGES METROPOLE - REALISATION D'UNE OPERATION DE DENSIFICATION DU CENTRE-VILLE A VERNEUIL SUR VIENNE	8722017	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	12/05/2022	**21/09/2027**	700 000,00 €
87-Haute-Vienne	LIMOGES-REQUALIFICATION A L'ECHELLE DU QUARTIER NPNRU DU VAL DE L'AURENCE-SUD - SECTEUR ENTREE DE VILLE	8721100	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	21/01/2022	**05/10/2027**	1 500 000,00 €
87-Haute-Vienne	LIMOGES METROPOLE - VEILLE FONCIERE PA SUD	8725098	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	14/04/2026	**14/10/2027**	4 000 000,00 €
87-Haute-Vienne	LE PALAIS-SUR-VIENNE - DEVELOPPEMENT D'UNE OPERATION D'HABITAT EN DENSIFICATION DE L'URBANISATION EN CŒUR DE VILLE	8721093	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	07/01/2022	**19/10/2027**	500 000,00 €
87-Haute-Vienne	SAINT-LEONARD-DE-NOBLAT - ACTION FONCIERE POUR LA VALORISATION DE L'ANCIEN HOPITAL MEDIEVAL	8721085	VILLE DE SAINT-LEONARD-DE-NOBLAT (87161)	LAN	24/08/2021	**17/11/2027**	300 000,00 €
87-Haute-Vienne	CU LIMOGES METROPOLE-ACTION FONCIERE POUR LE TRAITEMENT D'UN ESPACE COMMERCIAL DANS LE QUARTIER DES PORTES FERREES	8720001	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	14/01/2020	**31/12/2027**	1 200 000,00 €
87-Haute-Vienne	COUSSAC-BONNEVAL - REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8721099	COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87049)	LAN	17/11/2021	**31/12/2027**	1 000 000,00 €
87-Haute-Vienne	COUZEIX - RECONVERSION DU SITE LEBLANC POUR LA CREATION D'UNE OPERATION MIXTE	8723085	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	24/11/2023	**31/12/2027**	400 000,00 €
87-Haute-Vienne	BONNAC-LA-COTE - OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL EN DENSFICATION	8724079	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	26/11/2024	**31/12/2027**	400 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
87-Haute-Vienne	CHATEAUNEUF LA FORET_CREATION DE LOGEMENTS PMR EN COEUR DE BOURG	8724080	COMMUNE DE CHATEAUNEUF-LA-FORET (87040)	LAN	23/08/2024	**31/12/2027**	150 000,00 €
87-Haute-Vienne	BLOND-ACCOMPAGNEMENT DE REHABILITATION DE LOGEMENTS EN COEUR DE BOURG	8724081	COMMUNE DE BLOND (87018)	LAN	20/08/2024	**31/12/2027**	150 000,00 €
87-Haute-Vienne	BUJALEUF - MAINTIEN DE LA MAISON MEDICALE	8724159	COMMUNE DE BUJALEUF (87024)	LAN	25/02/2025	**31/12/2027**	150 000,00 €
87-Haute-Vienne	PEYRAT LE CHATEAU - POUR LA RESORPTION D'UNE FRICHE BATIE EN CENTRE-BOURG	8725005	COMMUNE DE PEYRAT-LE-CHATEAU (87117)	LAN	20/05/2025	**31/12/2027**	180 000,00 €
87-Haute-Vienne	LIMOGES_REALISATION_ILOT ARMAND DUTREIX	8725025	VILLE DE LIMOGES (87085)	LAN	18/09/2025	**31/12/2027**	2 500 000,00 €
87-Haute-Vienne	VIDEIX_PROJET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE	8725026	COMMUNE DE VIDEIX (87204)	LAN	27/05/2025	**31/12/2027**	250 000,00 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 058

Avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°16-21-055 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en œuvre de l'opération de revitalisation du territoire entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et L'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 de réalisation n°16-21-055 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en œuvre de l'opération de revitalisation du territoire entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et L'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- 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 30/06/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE LA COURONNE (16113) ;
- 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,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026
Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
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 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°16-21-055 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en œuvre de l'opération de revitalisation du territoire entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et L'EPFNA

Contexte : La commune de La Couronne est l'une des communes signataires de l'avenant ORT multisites du dispositif "Action Cœur de ville". A ce titre, la convention opérationnelle a vocation à permettre l'accompagnement de l'EPFNA en intervention foncière à l'échelle du périmètre ORT et plus précisément du centre-ville et de la polarité commerciale.

Cette convention comporte deux opérations : un premier projet sur un immeuble mixte (parcelle cadastrée AZ n°57) et une seconde opération où l'EPFNA a préempté plusieurs lots (n°1 et 14) de copropriété dégradée de la bâtisse cadastrée BR n°281. La décision de préemption de l'EPFNA a fait l'objet de recours gracieux, puis en annulation de décision de la part du vendeur et de l'acquéreur. Dans ce cadre, le contentieux précité est toujours en cours, notamment du fait d'un recours devant le Conseil d'Etat par l'acquéreur. Dans le même temps, une assignation en constatation de la vente a été réalisée par l'EPFNA. Vu les différents contentieux en cours sur l'opération n°2, cet avenant permet de prolonger la convention d'un an et demi.

Projet : Action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en œuvre de l'ORT.

Signataires : VILLE DE LA COURONNE (16113), CA DU GRAND ANGOULEME

Montant : 300 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 21/06/2021

Echéance convention : échéance initiale 09/12/2026, prolongement d'un an et demi, soit jusqu'au 30/06/2028

Garant du rachat : VILLE DE LA COURONNE (16113)

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

16113
La Couronne

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

7759 hab.* (+0.14% [2016-2022])
2873.6 ha - 269.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **77.2** - Moy. annuelle : **19.6**
Tx évol.annuel. : **0.91%** (2016-2022)

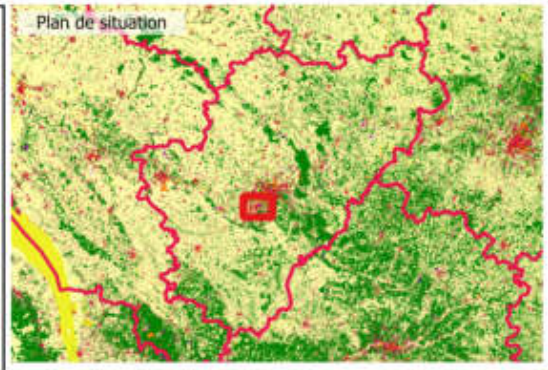
Mutations
Prix médian - Maison : **1615** €/m²
Prix médian - App. : **2090** €/m²
Prix médian - Local : **444** €/m²

Politiques publiques
19.1% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

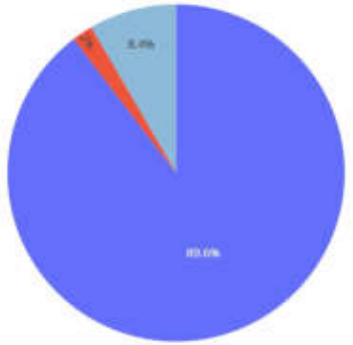
Ménages
Revenu médian disponible :**21210 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

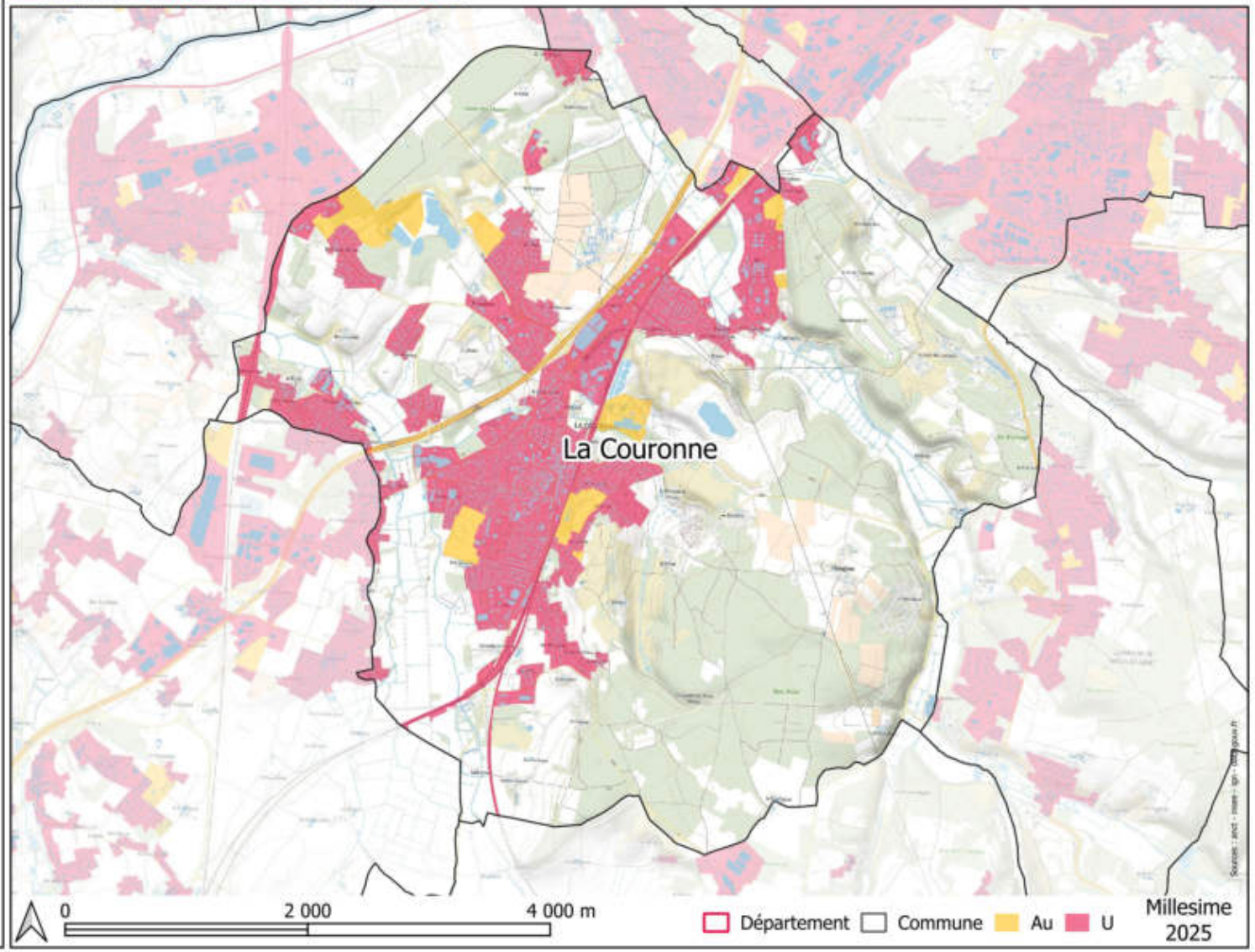
Emploi
Nb actifs occupés : **2995**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.2325**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **false**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **4322**
Dont :
- Rés. princ. : **3871 - 89.6%**
- Rés. sec. et occ. : **87 - 2%**
- Vacants : **364 - 8.4%**





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°1 DE DURÉE À LA CONVENTION DE RÉALISATION N° 16-21-055

D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE EN LIEN AVEC LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération n°XXX du Conseil Municipal en date du ……;
Ci-après dénommé « **la Collectivité** »;

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par décision du Conseil Communautaire n° XXXX en date du…… ;

Ci-après dénommée « **L'EPCI**» ou "**Grand Angoulême**"

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°…… en date …… ;

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

D'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de La Couronne, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 21 juin 2021, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en œuvre de l'opération de revitalisation du territoire. Cette convention prévoyait un périmètre de veille et un périmètre de projet.

Le périmètre de projet concerne une première opération relative à la propriété bâtie cadastrée AZ n°57 acquise par l'EPFNA le 9 décembre 2021 pour un montant de 87 000 € HT. Le projet de la commune sur ce bien consiste en son réinvestissement en vue du déploiement d'une activité commerciale. Dans ce cadre, des particuliers s'étaient montrés intéressés par l'achat de la propriété par un courrier d'offre envoyé en février 2025. Cette vente n'a cependant pas abouti.
Par la suite, au regard d'une détérioration constatée, cet immeuble a ensuite fait l'objet d'une réfection de toiture par l'EPF NA afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade davantage, ce qui a également permis l'installation en location d'une commerçante dans le local situé au rez-de-chaussée. Cette dernière pourrait-être intéressée par le rachat du foncier, cependant elle nécessite d'un temps supplémentaire afin de s'assurer de la fiabilité de son activité. Ainsi, il est convenu que la commune rachète le bien avant la fin de l'année 2026 pour en poursuivre la gestion et la potentielle vente à cette commerçante.

Par ailleurs, cette convention comporte une seconde opération. Dans le cadre de celle-ci et après accord de la commune, l'EPFNA a préempté plusieurs lots (n°1 et 14) de copropriété dégradés concernant la bâtisse cadastrée BR n°281 au prix indiqué par la DIA, soit au montant de 30 000 € HT. La décision de préemption de l'EPFNA a fait l'objet de recours gracieux, puis en annulation de décision de la part du vendeur et de l'acquéreur. Dans ce cadre, le contentieux précité est toujours en cours, notamment du fait d'un recours devant le Conseil d'Etat par l'acquéreur. Dans le même temps, une assignation en constatation de la vente a été réalisée par l'EPFNA.

Ainsi, au regard des différents contentieux en cours sur l'opération n°2, il convient de prolonger la convention pour permettre l'acquisition puis la revente du foncier objet de la préemption initiale à la commune de La Couronne.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;

- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'article 4 de la convention initiale « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2028.

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

- acquisition et revente des biens identifiés par l'EPFNA ;
- apurement des frais engagés par l'EPFNA au titre de la convention.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après le dernier acte de vente (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

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

La commune de La Couronne représentée par son maire,	La communauté d'agglomération de Grand Angoulême représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-François DAURÉ	**Xavier BONNEFONT**	**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 n°16-21-055

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 059

Avenant n°2 de prorogation et de périmètre à la convention de réalisation n°16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de prehomogeneisation de Lafarge entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 et de périmètre à la convention de réalisation n°16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de prehomogeneisation de Lafarge entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € 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 VILLE DE LA COURONNE (16113) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026
Pour le préfet et
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation et de périmètre à la convention de réalisation n° 16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de prehomogeneisation de Lafarge entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de la reconversion du site Lafarge, une promesse de vente a été signée avec un investisseur sur le site. Seulement la réitération de l'acte n'a pas encore eu lieu et un contentieux est en cours.

Projet : Requalification des ancienne carrières Lafarge et de la zone de préhomogénéisation. La zone de pré homogénéisation fait l'objet d'un projet de création d'une zone d'activité à haute qualité environnementale et de la création d'une centrale de production d'hydrogène.

Signataires : VILLE DE LA COURONNE (16113), CA DU GRAND ANGOULEME

Montant : 1 100 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 16/01/2024

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

Garant du rachat : VILLE DE LA COURONNE (16113)

Périmètre : Il convient de réduire le périmètre de la convention de telle manière à ce qu'il corresponde à l'emprise réelle maitrisée par l'EPFNA dans le cadre de cette convention et qu'il soit plus cohérent avec le futur projet.

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

16113
La Couronne

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

7759 hab.* (+0.14% [2016-2022])
2873.6 ha - 269.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **77.2** - Moy. annuelle : **19.6**
Tx évol.annuel. : **0.91%** (2016-2022)

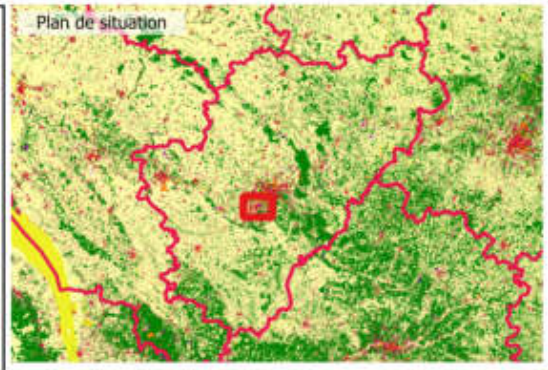
Mutations
Prix médian - Maison : **1615** €/m²
Prix médian - App. : **2090** €/m²
Prix médian - Local : **444** €/m²

Politiques publiques
19.1% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

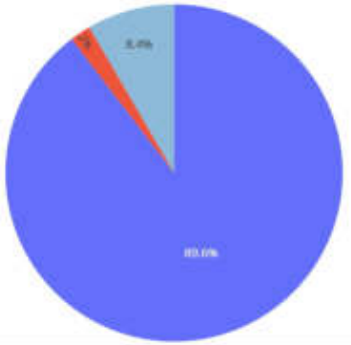
Ménages
Revenu médian disponible :**21210 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

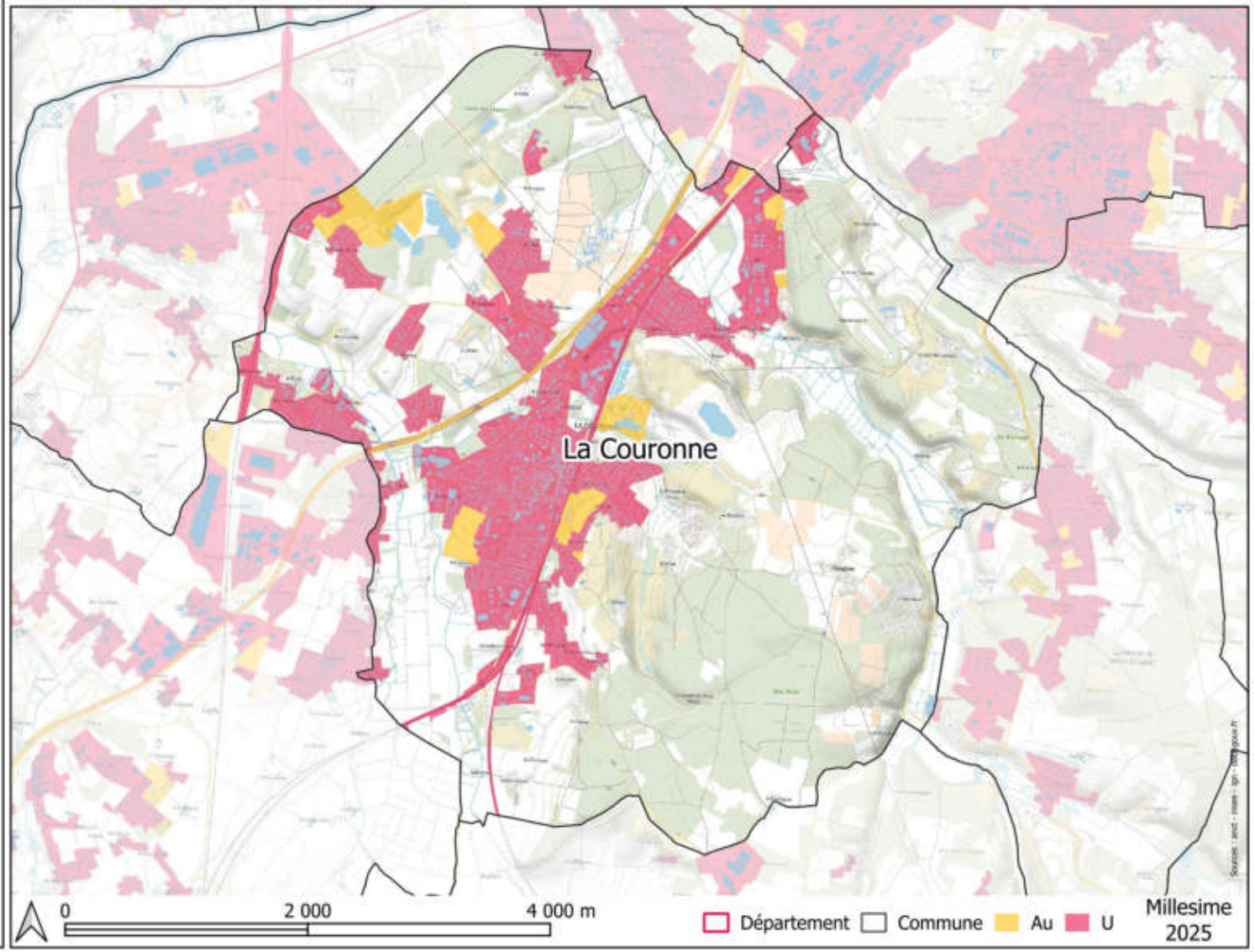
Emploi
Nb actifs occupés : **2995**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.2325**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **false**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **4322**
Dont :
- Rés. princ. : **3871 - 89.6%**
- Rés. sec. et occ. : **87 - 2%**
- Vacants : **364 - 8.4%**





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°2 DE DURÉE ET DE PÉRIMÈTRE À LA CONVENTION DE RÉALISATION N° 16-23-121

POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE DE PREHOMOGENEISATION DE LAFARGE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération n°XXX du Conseil Municipal en date du ……;
Ci-après dénommé « **la Collectivité** »;

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par décision du Conseil Communautaire n° XXXX en date du…… ;

Ci-après dénommée « **L'EPCI**» ou "**Grand Angoulême**"

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°…… en date …… ;

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

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 16 janvier 2024, une convention de réalisation pour la reconversion de l'ancien site de pré homogénéisation à La Couronne. Cette convention est issue de la division de la convention opérationnelle n°16-18-085 dans le cadre de laquelle les propriétés de la société LAFARGEHOLCIM ont été acquises, le 17 décembre 2021. Le stock restant de cette convention d'origine a été proratisé pour chaque convention en découlant. Dans le cadre de l'opération « préhomo », le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 1 100 000 €. La valorisation des fonciers pour cette convention a été faite à hauteur de 36 000 € HT.

Dans la continuité d'un travail entrepris par un opérateur nommé BTV Investissement dans le cadre d'un projet à vocation économique à l'échelle du périmètre de la convention opérationnelle, des négociations ont été entreprises avec cet opérateur et une promesse de vente a été signée le 15 septembre 2023 pour un montant de 328 000 € HT. Le projet consiste en la création d'une zone économique de haute qualité environnementale et d'une centrale de production d'hydrogène.

En vue de permettre la réalisation de ce projet, l'EPFNA a engagé en 2024 les travaux de déconstruction d'un hall de stockage d'argile et d'un hall de pré homogénéisation. Néanmoins, lors de l'enlèvement des fondations de ces bâtiments, des débris de plaques fibrociment amiantées ont été retrouvés autour de blocs béton. Différents sondages sur l'emprise des bâtiments de plus de 10 500 m² ont été réalisés et ont révélé la présence de ces débris sur le périmètre global du chantier de démolition. Aussi, suite à cette découverte, le chantier de démolition/désamiantage a été immédiatement arrêté et un courrier de mise en demeure a été envoyé à la société venderesse LafargeHolcim Ciments pour supporter les coûts d'investigations et la prise en charge des frais de traitements des débris et de remise en état du site et une assignation en référé expertise a été réalisée.

La découverte de ces débris amiantés et leur gestion génèrent nécessairement des investissements financiers supplémentaires imprévus à l'origine ainsi qu'un retard dans la finalisation des travaux et donc dans la cession de l'emprise foncière prévue à l'opérateur BTV. Face à cette situation, la mise en place d'une minoration foncière vise à permettre la réalisation du projet escompté et la participation aux surcoûts liés à cette découverte. Celle-ci a été validée par les instances de l'EPFNA par une décision n°CA-2025-102 en date du 28 novembre 2025. De plus, au regard du contentieux en cours et de la cession à opérateur retardé en raison de cette découverte de débris amiantés, il convient de proroger la durée de la convention.

Enfin, face à la division parcellaire intervenue courant 2025, et à la cession d'une partie de la parcelle cadastrée AP n°21 à la commune en juin dernier, il convient de modifier le périmètre de la convention afin qu'il soit plus cohérent avec les limites du futur projet.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION

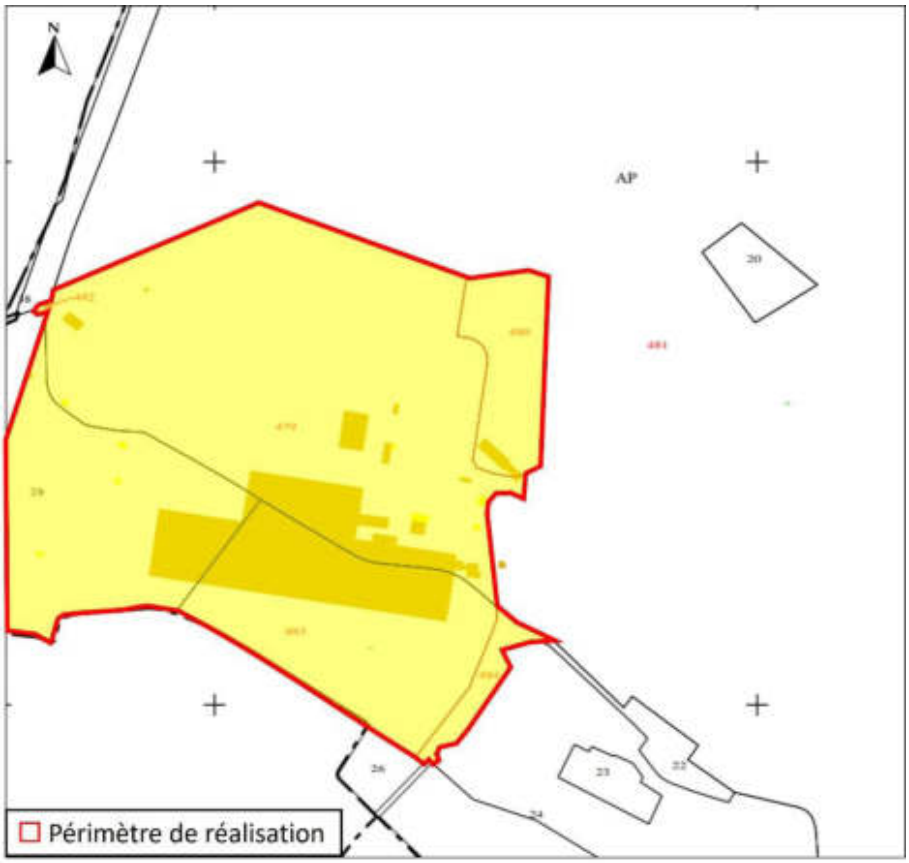
Une division parcellaire des parcelles cadastrées AP n°21 et 28 est intervenue l'année dernière afin de délimiter l'emprise du futur projet de la société BTV INVESTISSEMENT. Par ailleurs, dans le cadre de la convention dite des carrières (n°16-23-120), une des parcelles filles l'AP n°21, la parcelle cadastrée AP n°481 a été rétrocédée à la commune de La Couronne.

Ainsi, il convient de réduire le périmètre de la convention de telle manière à ce qu'il corresponde à l'emprise réelle maitrisée par l'EPFNA dans le cadre de cette convention et qu'il soit plus cohérent avec le futur projet.
Cet article vient modifier et remplacer l'article 2.1 de la convention initiale.

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

Parcelle mère	Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
/	AP n°28	24 940 m²	Ancien hangar déconstruit	A l'anneau	1AUX	OAP n°113_A03 – Carrière Lafarge T1 – DP ferroviaire	Libre
AP n°21	AP n°479	60 176 m²	Ancien hangar déconstruit	Chaumes de la Bergerie	1AUX	ER 33 – Liaison RD910-RD41 OAP n°113_A03 – Carrière Lafarge	Libre
	AP n°480	7 465 m²	TAB	Chaumes de la Bergerie	1AUX	ER 33 – Liaison RD910-RD41 OAP n°113_A03 – Carrière Lafarge	Libre
	AP n°482	80 m²	TNAB	Chaumes de la Bergerie	1AUX	OAP n°113_A03 – Carrière Lafarge T1 – DP ferroviaire	Libre
AP n°27	AP n°483	22 470 m²	Ancien hangar déconstruit	A l'anneau	1AUX	ER 33 – Liaison RD910-RD41 OAP n°113_A03 – Carrière Lafarge	Libre
	AP n°484	2 350 m²	TNAB	A l'anneau	1AUX/N	ER 33 – Liaison RD910-RD41 OAP n°113_A03 – Carrière Lafarge	Libre

Ces parcelles ont fait l'objet d'une cessation d'activité ICPE dont le PV de récolement a été remis par la préfecture 2021.



ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'article 4 de la convention initiale « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2027.

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

- acquisition et revente des biens identifiés par l'EPFNA ;
- apurement des frais engagés par l'EPFNA au titre de la convention.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après le dernier acte de vente (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

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

La commune de La Couronne représentée par son maire,	La communauté d'agglomération de Grand Angoulême représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-François DAURÉ	**Xavier BONNEFONT**	**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 n°16-23-121

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 060

Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé 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 30/09/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE LA COURONNE (16113) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026
Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la commune de La Couronne la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : Trois cessions sont en cours et il est prévu la réitération d'un des actes de cession en février pour le site de la pinotière. Cet avenant doit ainsi permettre d'augmenter la durée de la convention de 9 mois pour permettre la finalisation de ses cessions.

Projet : Requalification des carrières Brousse Marteau, 3 sites :
- Pinotière - création d'une petite zone d'activité avec 2/3 lots à bâtir (PSV en cours) ;
- Cession SABATIER - cession de deux terrains jouxtant la propriété de l'entreprise SABATIER (cession en cours) ;
- Délaissés - rétrocession des fonciers délaissés à la commune pour y réaliser un parc photovoltaïque et ouvrir des zones de promenade.

Signataires : VILLE DE LA COURONNE (16113), CA DU GRAND ANGOULEME

Montant : 150 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 16/01/2024

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 9 mois, soit jusqu'au 30/09/2027

Garant du rachat : VILLE DE LA COURONNE (16113)

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

16113
La Couronne

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

7759 hab.* (+0.14% [2016-2022])
2873.6 ha - 269.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **77.2** - Moy. annuelle : **19.6**
Tx évol.annuel. : **0.91%** (2016-2022)

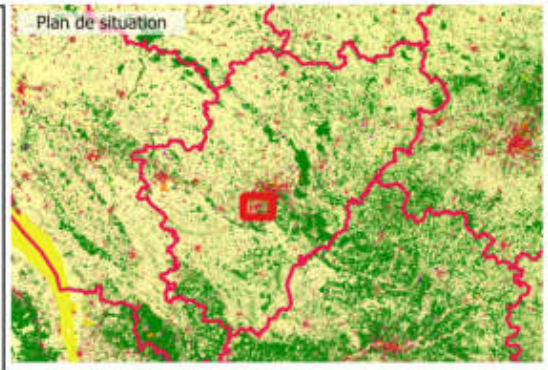
Mutations
Prix médian - Maison : **1615** €/m²
Prix médian - App. : **2090** €/m²
Prix médian - Local : **444** €/m²

Politiques publiques
19.1% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

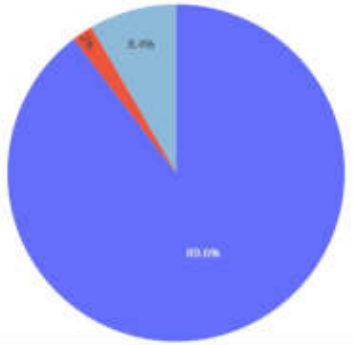
Ménages
Revenu médian disponible :**21210 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

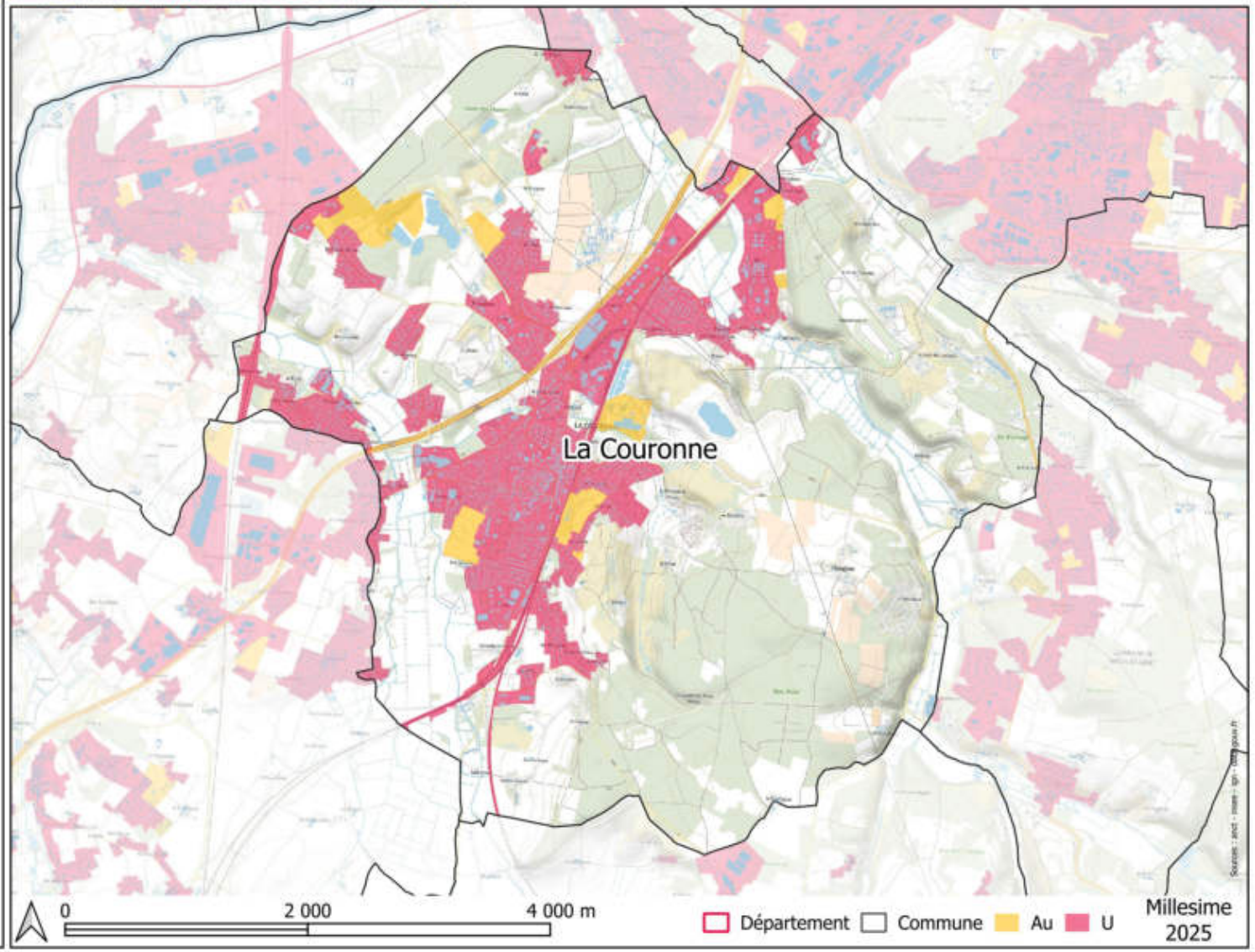
Emploi
Nb actifs occupés : **2995**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.2325**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **false**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **4322**
Dont :
- Rés. princ. : **3871 - 89.6%**
- Rés. sec. et occ. : **87 - 2%**
- Vacants : **364 - 8.4%**





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°2 DE DURÉE A LA CONVENTION DE REALISATION N° 16-23-124

POUR LA RECONVERSION DES ANCIENNES CARRIÈRES BROUSSE MARTEAU

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération n°XXX du Conseil Municipal en date du ……;
Ci-après dénommé « **la Collectivité** »;

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par décision du Conseil Communautaire n° XXXX en date du…… ;

Ci-après dénommée « **L'EPCI**» ou "**Grand Angoulême**"

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°…… en date …… ;

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

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 16 janvier 2024, une convention de réalisation pour la reconversion des anciennes carrière Brousse Marteau à La Couronne. Cette convention est issue de la division de la convention opérationnelle n°16-18-085 dans le cadre de laquelle les propriétés de la société LAFARGEHOLCIM ont été acquis le 24 septembre 2020.

La présente convention fait l'objet de trois opérations :

Tout d'abord, un porteur de projet s'est montré intéressé par les fonciers localisés dans le secteur dit de « La Pinotière », pour le développement d'une zone d'activité économique (à vocation artisanale) en continuité de celle déjà existante. A l'échelle de ce projet est également prévu l'implantation de panneaux photovoltaïques et la préservation de la zone humide. Une promesse de vente a été conclue avec l'opérateur et la réitération de l'acte doit intervenir en février 2027.

Ensuite, s'agissant d'autres fonciers situés en partie nord du périmètre de la convention, une entreprise a fait part de son intérêt à acquérir une emprise résiduelle jouxtant sa propriété. Dans ce cadre, une cession de deux parcelles est en cours et devrait intervenir sur le second semestre de l'année 2026.

Enfin, la commune a engagé une démarche active pour vendre une vaste emprise foncière maitrisée par l'EPFNA (au nord de la zone Brousse Marteau) à un opérateur dans le but d'y créer un parc photovoltaïque. Les parcelles nécessaires à ce projet seront vendues à la commune de La Couronne qui conclura ensuite un bail emphytéotique avec l'opérateur qui développera ce parc solaire (une promesse de bail a déjà été signée entre la commune et l'opérateur à cet effet).

Dans ce cadre, il apparaît nécessaire de proroger la durée de la convention de quelques mois afin de permettre la concrétisation de ces trois cessions prévues entre la fin 2026 et le premier semestre 2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'article 4 de la convention initiale « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 septembre 2027.

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

- acquisition et revente des biens identifiés par l'EPFNA ;
- apurement des frais engagés par l'EPFNA au titre de la convention.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant

percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après le dernier acte de vente (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

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

La commune de La Couronne représentée par son maire,	La communauté d'agglomération de Grand Angoulême représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-François DAURÉ	**Xavier BONNEFONT**	**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 n°16-23-124

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 061

Avenant n°3 d'intégration d'un paiement différé à la convention opérationnelle n°17-16-010 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Ruelle-sur-Touvre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 d'intégration d'un paiement différé à la convention opérationnelle n°17-16-010 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Ruelle-sur-Touvre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 31/12/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE RUELLE-SUR-TOUVRE (16291) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le
06 OCT. 2026
Pour le préfet
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°3 d'intégration d'un paiement différé à la convention opérationnelle n°16-17-010 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Ruelle-sur-Touvre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : Cet avenant permet la cession, à la commune, du foncier porté depuis 2020, cadastré AM289 situé Avenue Charles à Ruelle, au prix de revient de l'opération, avec un paiement différé en 3 exercices afin de faciliter le rachat, suite à l'absence de porteur de projet.

Projet : abandon du projet

Signataires : VILLE DE RUELLE-SUR-TOUVRE (16291), CA DU GRAND ANGOULEME

Montant : 500 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 05/03/2019

Echéance convention : 31/12/2026 inchangé

Garant du rachat : VILLE DE RUELLE-SUR-TOUVRE (16291)

Différé de paiement : Au 14/08/2026, le prix de cession prévisionnel (correspondant au prix de revient à date), s'établissait à 192 973,39 € HT.

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 30/04/2027 : signature de l'acte authentique de vente et paiement par la collectivité à l'EPFNA de 40 % du prix de revient TTC ;
- Avant le 30/06/2028 : la collectivité versera à l'EPFNA 30 % du prix de revient TTC ;
- Avant le 30/06/2029 : paiement du solde restant dû.

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

16291
Ruelle-sur-Touvre

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

7396 hab.* (+0.41% [2016-2022])
1062.56 ha - 691.21 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **109.5** - Moy. annuelle : **2.8**
Tx évol.annuel. : **0.92%** (2016-2022)

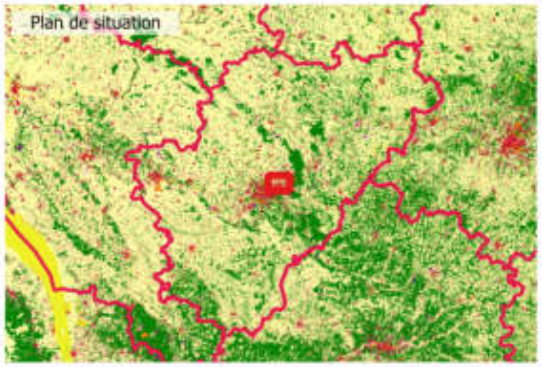
Mutations
Prix médian - Maison : **1597** €/m²
Prix médian - App. : **1581** €/m²
Prix médian - Local : **697** €/m²

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

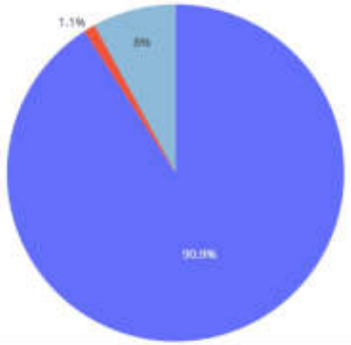
Ménages
Revenu médian disponible :**22460 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

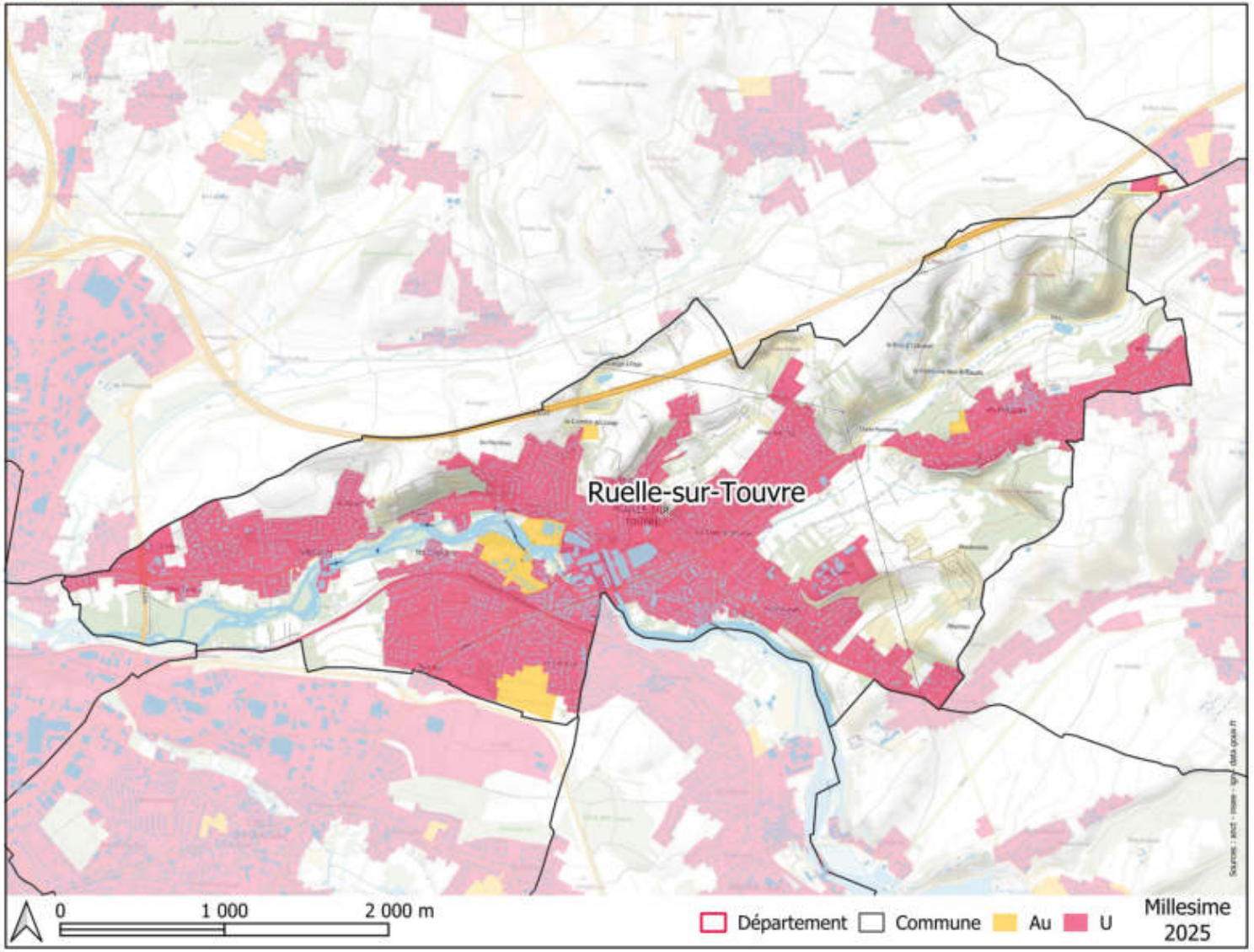
Emploi
Nb actifs occupés : **2863**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1529**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **4030**
Dont :
- Rés. princ. : **3665 - 90.9%**
- Rés. sec. et occ. : **44 - 1.1%**
- Vacants : **322 - 8%**





AVENANT N°3 D'INTÉGRATION D'UN PAIEMENT DIFFÉRÉ À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-17-010 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE VILLE ENTRE LA COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE (16) LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Ruelle-Sur-Touvre, dont le siège est situé – Place Auguste Rouyer – 16600 Ruelle-sur-Touvre, représentée par sa Maire, Murielle DEZIER, dûment habilitée par une délibération n°XXX du Conseil Municipal en date du……..,

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME, représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dument habilité par une décision du Conseil communautaire n°XXXXX en date du ……..,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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°…… en date …… ;

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Ruelle-sur-Touvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA ont conclu une convention opérationnelle en date du 5 mars 2019 visant à la revitalisation du centre-ville et comprenant des périmètres de projet et un périmètre de veille à l'échelle de la ville de Ruelle Sur Touvre.

Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant pour l'intégration de nouveaux périmètres d'intervention, signé le 18 mars 2021. Un deuxième avenant a été signé le 26 juillet 2024, ayant pour objet de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2026 dans l'objectif de préparer la sortie opérationnelle d'un projet de renouvellement urbain à l'échelle de l'îlot de la rue Charles Gide.

Dans ce cadre et après accord de la commune, l'EPFNA a procédé à l'acquisition à l'échelle de cet îlot de la rue Charles Gide, de la propriété de Monsieur Philippe CURIEN en date du 30 juillet 2020, soit il y a 6 ans. Il s'agit de la parcelle cadastrée AM n°289 acquise au montant de 160 000 €. Celle-ci est entourée de deux parcelles communales permettant une emprise de projet totale de 865 m².

Toutefois, malgré les études de faisabilité et d'avant-travaux qui ont été entreprises ces dernières années, aucun opérateur immobilier ne s'est montré intéressé pour la réalisation de réinvestissement de cet îlot. Ainsi, regard de l'arrivée à échéance de la convention, il convient de revendre la propriété maîtrisée par l'EPF NA dans le cadre conventionnel à la commune de Ruelle Sur Touvre. Au regard de la situation financière de la collectivité et d'une situation de revente de la propriété pas prévue initialement, il est convenu que la commune procède au rachat du foncier avec la mise en place d'un paiement différé sur 3 exercices à savoir 2027, 2028 et 2029.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ

Il est intégré à l'article n°3 de ladite convention un paragraphe 3.1 « Disposition financière – Mise en place d'un paiement différé », modifiant la convention comme suit.

3.1 Disposition financière – Mise en place d'un paiement différé

Dans le cadre du rachat par la commune de la parcelle cadastrée AM n°289, sise 41 Impasse de la solidarité, maitrisée par l'EPFNA et objet de la présente convention opérationnelle, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Disposition et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage foncier, 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, l'EPFNA est propriétaire de la parcelle cadastrée AM n°289 sise à Ruelle-sur-Touvre.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la commune de Ruelle-sur-Touvre, suivant le principe du différé de paiement pour le bien susmentionné. Ce différé de paiement engage la collectivité à payer en plusieurs fois le prix de vente, avec un premier versement dès la signature de l'acte.

Calcul du prix de cession

Au 04/08/2026, le prix de cession prévisionnel (correspondant au prix de revient à date), s'établissait à 189 521,39 € HT, auquel s'ajoutera une TVA de XXXX €, soit un prix de cession de XXXXXX € TTC.

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 31/12/2026 : signature de l'acte authentique de vente et paiement par la collectivité à l'EPFNA de 40 % du prix de revient TTC ;
- Avant le 30/06/2028 : la collectivité versera à l'EPFNA 30 % du prix de revient TTC ;
- Avant le 30/06/2029 : paiement du solde restant dû.

Le présent différé de paiement engage la commune de Ruelle-sur-Touvre 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.

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

La commune de Ruelle-sur-Touvre représentée par sa maire,	La communauté d'agglomération de Grand Angoulême représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Murielle DEZIER	**Xavier BONNEFONT**	**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 n°16-17-010
Annexe 3 : Avenant n°1 à la convention n°16-17-010
Annexe 4 : Avenant n°2 à la convention n°16-17-010

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 062

Convention réalisation n°17-26-042 d'action foncière en faveur de la mise en œuvre d'une opération de logements, notamment sociaux, sur le secteur de l'OAP habitat « Lagrange Laporte » entre la commune de Dompierre-sur-mer, 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 réalisation n°17-26-042 d'action foncière en faveur de la mise en œuvre d'une opération de logements, notamment sociaux, sur le secteur de l'OAP habitat « Lagrange Laporte » entre la commune de Dompierre-sur-mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 850 000 € 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 31/09/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE DOMPIERRE-SUR-MER (17142) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°17-26-042 d'action foncière en faveur de la mise en œuvre d'une opération de logements, notamment sociaux, sur le secteur de l'OAP habitat « Lagrange Laporte » entre la commune de Dompierre-sur-mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de la convention de veille n°17-25-110 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg, signée en janvier 2026 entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, la commune a sollicité l'intervention de l'Établissement afin de l'accompagner dans la définition d'une stratégie foncière en faveur de la densification du centre-bourg et du développement d'opérations de logements, notamment sociaux.
Cette convention couvre l'ensemble de l'enveloppe urbaine de la commune et identifie 10 sites à potentiel de mutation, hiérarchisés selon leur niveau de priorité. Le site n°2, situé rue Léo-Lagrange, a été retenu comme l'un des secteurs prioritaires pour engager les premières études de faisabilité urbaine, technique et économique.
Les conclusions de ces études ont conduit la commune à engager une réflexion sur l'évolution du cadre d'intervention de l'EPFNA, afin de mettre en oeuvre une stratégie de maîtrise foncière plus active et de sécuriser la future réalisation du projet.
La présente sollicitation a ainsi pour objet de valider le principe de l'évolution du site n°2 « Léo-Lagrange » d'une convention de veille vers une convention de réalisation, dont les modalités seront définies ultérieurement avec les partenaires.

Projet : Le site est couvert par l'OAP Habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Cette OAP prévoit la réalisation d'une opération d'habitat avec un objectif indicatif d'environ 10 logements.
Les études conduites par l'EPFNA ont mis en évidence que les prescriptions actuelles de l'OAP ne permettent pas d'assurer l'équilibre économique de l'opération. Elles conduisent à envisager une évolution de cette dernière afin d'augmenter la capacité de construction du site, tout en conservant ses principaux principes d'aménagement.

Signataires : COMMUNE DE DOMPIERRE SUR MER (1426) , CA DE LA ROCHELLE

Echéance convention : 31/09/2030

Montant : 850 000 €

Garant du rachat : VILLE DE DOMPIERRE-SUR-MER (17142)

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

17142
Dompierre-sur-Mer

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

6084 hab.* (+2.05% [2016-2022])
1840.95 ha - 330.65 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **95.8** - Moy. annuelle : **61.8**
Tx évol.annuel. : **2.47%** (2016-2022)

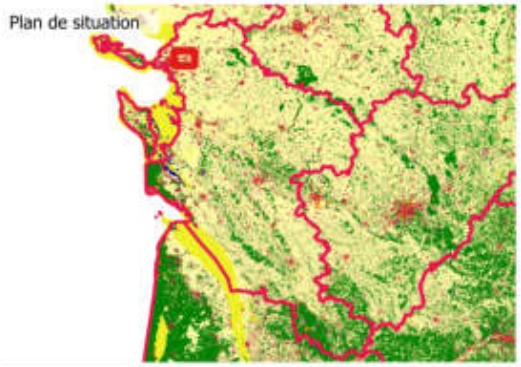
Mutations
Prix médian - Maison : **3377** €/m²
Prix médian - App. : **2912** €/m²
Prix médian - Local : **1075** €/m²

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

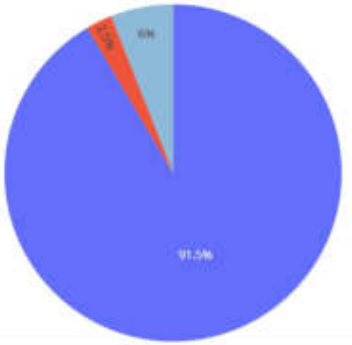
Ménages
Revenu médian disponible :**26110 €**
Nb pers./ménage moy. **2.2**

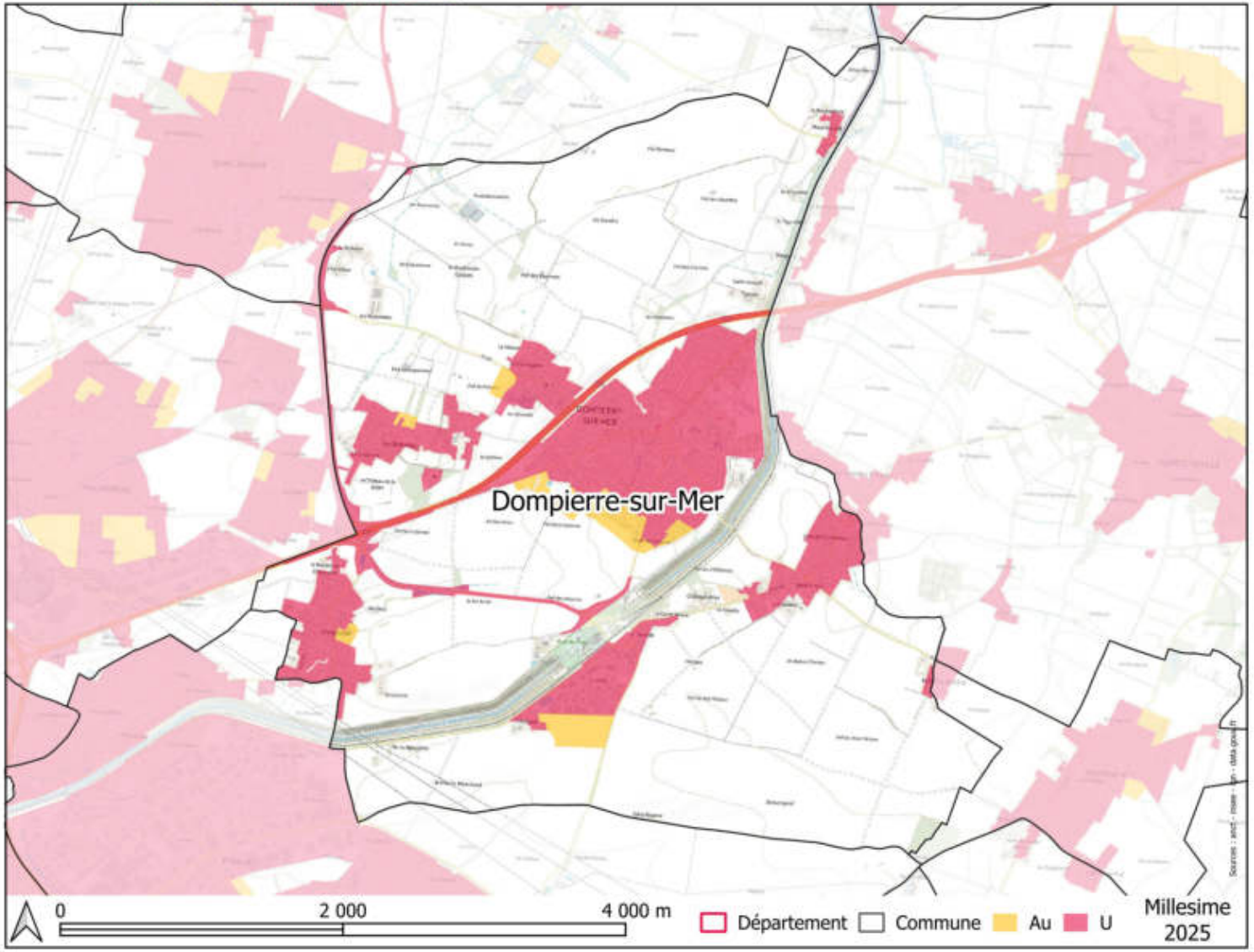
Emploi
Nb actifs occupés : **2499**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.105**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **2924**
Dont :
- Rés. princ. : **2676 - 91.5%**
- Rés. sec. et occ. : **73 - 2.5%**
- Vacants : **175 - 6%**





CONVENTION REALISATION N°17-26-042

D'ACTION FONCIÈRE EN FAVEUR DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS, NOTAMMENT SOCIAUX, SUR LE SECTEUR DE L'OAP HABITAT « LAGRANGE-LAPORTE »

ENTRE

LA COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION de LA ROCHELLE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

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

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Dompierre-sur-Mer

La commune de Dompierre-sur-Mer est localisée au nord-est de **LA ROCHELLE**, dans le département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de **LA ROCHELLE**.

La commune de Dompierre-sur-Mer 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 **11,50 %** de logements locatifs sociaux selon les données du Ministère de la Transition écologique.

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

Population	6 315 (2023)
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 2,4% / an (2017-2023)
Taux de Logements locatifs sociaux	12,3% (2025)
Taux de vacance du parc de logements	5,3% (2023)
Nombre de personnes par ménages	2.2 (2023)
Taux de chômage annuel moyen	7,3% (2023)
Commerces et services de proximité	Un supermarché, une pizzeria, une fleuriste, deux boulangeries, des cafés, un traiteur, une agence bancaire, des halles couvertes, une pharmacie et une agence postale et plusieurs professionnels de santé.

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.

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 de Dompierre-sur-Mer, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- 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 de réalisation est conclue en application de la convention-cadre thématique n°17-23-112 d'appui à la stratégie foncière en matière de revitalisation ou dynamisation des centres-bourgs, signée le 16 janvier 2024 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 revitalisation ou dynamisation des centres-bourgs 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.

1.4. La convention de réalisation

La présente convention de réalisation s'inscrit dans la continuité de la convention de veille n°17-25-110 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg, signée le 30 janvier 2026 entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Cette convention de veille a permis d'engager une réflexion foncière à l'échelle de l'enveloppe urbaine de la commune afin d'identifier les secteurs présentant un potentiel de renouvellement urbain ou de densification susceptible d'accueillir des opérations de logements, notamment sociaux.

Dans ce cadre, plusieurs sites ont fait l'objet d'études préalables destinées à évaluer leur potentiel urbain, technique et économique dans le cadre d'une opération de logements projetée. Les premières conclusions de ces études ont conduit les partenaires à retenir le secteur Léo-Lagrange comme l'un des secteurs prioritaires pour engager une action foncière opérationnelle, justifiant ainsi la conclusion de la présente convention de réalisation. Dans les semaines à venir, d'autres études seront réalisées à l'échelle des autres sites identifiés dans la convention de veille afin d'envisager les suites à donner.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme **« l'OAP habitat : Lagrange-Laporte »** et est défini par les éléments suivants

Section cadastrale	N° cadastrale	Type de bien	Adresse cadastrale	Superficie foncière (m^2)	Zonage du PLUi	Type de propriétaire	Remarques
BR	216	Bati : longère et dépendances	12 avenue de la Gare / rue Jean Laporte	2 306	UV1	Personne physique	Concerné par l'OAP « Lagrange-Laporte »
	213	Terrain nu	avenue de la Gare / rue Léo-Lagrange	803			
	214	Terrain nu	rue Léo-Lagrange	858			

À ce stade, les éléments actuellement connus font état de la présence d'une longère et de ses dépendances, ainsi que de plusieurs éléments bâtis et paysagers présentant un intérêt patrimonial et environnemental. Dans le cadre de la démarche engagée au titre de la convention de veille, plusieurs études préalables, notamment une note de cadrage, ont été réalisées afin de mieux appréhender les caractéristiques du site et d'identifier les principaux enjeux à prendre en compte dans la définition du projet.

À ce stade, aucune étude spécifique relative à la pollution, à la géotechnique ou à la qualité des sols n'a été portée à la connaissance de l'EPFNA. Si les besoins du projet le justifient, des études complémentaires pourront être engagées dans le cadre de la présente convention.

La Commune est invitée à partager toute information dont elle aurait connaissance concernant les caractéristiques du site (occupation des biens, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature des sols, archéologie, réseaux, biodiversité, etc.), ainsi que les précédentes utilisations des parcelles, en particulier celles susceptibles d'avoir eu un impact sur les sols ou les constructions.

Périmètre de réalisation



2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation a pour objet la mise en œuvre d'une action foncière en faveur de la densification du centre-bourg par la réalisation d'une opération de logements, notamment sociaux, sur le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Cette OAP prévoit l'aménagement d'une opération d'habitat intégrée au tissu urbain existant, visant à valoriser un cœur d'îlot arboré, à créer une façade bâtie sur l'avenue de la Gare, à optimiser les accès existants et à développer une offre de logements diversifiée intégrant notamment des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordable.



Dans le cadre de la convention de veille n°17-25-110 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg, la commune de Dompierre-sur-Mer a sollicité l'intervention de l'EPFNA afin de préciser les conditions de mise en œuvre de l'opération prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lagrange-Laporte ». Le secteur a ainsi été identifié par la commune comme l'un des sites prioritaires de la commune pour engager les premières réflexions urbaines, foncières et économiques.

Conformément aux objectifs de cette convention, l'EPFNA a conduit, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, une démarche d'études comprenant :

- une note de cadrage, destinée à identifier les principaux enjeux urbains, patrimoniaux, paysagers, environnementaux et techniques du site ;
- un exercice capacitaire, matérialisé par l'élaboration de plusieurs schémas de principe d'aménagement ;
- une approche économique, visant à apprécier l'équilibre des différentes hypothèses d'aménagement.

Ces études avaient notamment pour objectif de qualifier les emprises foncières mobilisables, d'apprécier le potentiel de densification du site, de vérifier la cohérence des hypothèses d'aménagement avec les orientations du PLUi et d'évaluer leur équilibre économique.

Dans un premier temps, les analyses ont porté sur la mise en œuvre de l'opération conformément aux prescriptions de l'OAP habitat « Lagrange-Laporte ». Elles ont mis en évidence que la programmation actuelle ne permettait pas d'assurer un équilibre économique compatible avec les valeurs foncières observées sur le secteur.

Un exercice capacitaire complémentaire a donc été engagé afin d'étudier plusieurs hypothèses d'évolution du site. Le schéma de principe retenu a démontré qu'une densification augmentée mais maîtrisée permettrait d'améliorer significativement cet équilibre, sous réserve d'une évolution des prescriptions de l'OAP.

Les conclusions de ces études ont conduit les partenaires de la présente convention à retenir les orientations suivantes :

- engager une réflexion sur l'évolution de l'OAP habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte » afin d'adapter sa programmation et ses principes d'aménagement ;
- mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière proactive permettant de sécuriser les emprises concernées en amont de cette évolution.

Par ailleurs, les propriétaires ayant engagé la mise en vente de leur bien, les partenaires ont souhaité sécuriser la maîtrise foncière du site en amont de l'évolution de l'OAP et des droits à construire qui en découleront, afin de préserver les conditions de réalisation de la future opération.

La présente convention de réalisation constitue ainsi le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assurer la maîtrise foncière du secteur jusqu'à l'aboutissement de la procédure d'évolution de l'OAP et la désignation d'un opérateur chargé de la réalisation du projet.

2.2.1. Le Programme

L'OAP habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte » prévoit actuellement la réalisation d'une opération d'habitat sur une emprise d'environ 0,4 hectare, comprenant :

- une programmation indicative d'une dizaine de logements ;
- une densité maximale d'environ 25 logements par hectare ;
- une offre de logements diversifiée, intégrant notamment des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordable ;
- des principes d'aménagement visant notamment à préserver le cœur d'îlot arboré, à structurer une façade bâtie sur l'avenue de la Gare et à organiser les accès au site.

Les études réalisées dans le cadre de la convention de veille ont mis en évidence que les objectifs de programmation actuellement définis par l'OAP pouvaient être revus afin de permettre une densification maîtrisée du site et d'améliorer l'équilibre économique de l'opération.

Le schéma de principe élaboré a mis en évidence la capacité du site à accueillir une programmation plus ambitieuse, tout en respectant les principaux objectifs urbains, paysagers et patrimoniaux définis par l'OAP.

Le programme définitif sera arrêté à l'issue de la procédure d'évolution de l'OAP habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte », de la poursuite des études et des échanges avec les futurs partenaires de l'opération.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade, les modalités de sortie du foncier sont directement liées au programme définitif qui sera arrêté à l'issue de la procédure d'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte », par la commune de Dompierre-sur-Mer et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

À l'issue de la phase de portage foncier assurée par l'EPFNA, les emprises acquises auront vocation à être cédées à un opérateur désigné par la commune, en accord avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF NA, en vue de la réalisation de l'opération de logements.

Selon le programme retenu, une division foncière pourra être envisagée afin d'adapter les emprises aux modalités de réalisation du projet.

Les modalités définitives de cession ainsi que l'identification de l'opérateur retenu seront arrêtées au cours de la présente convention, en fonction de l'avancement des études, de la procédure d'évolution de l'OAP et des décisions prises par les partenaires.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2e semestre 2026 : signature de la convention de réalisation
- 2e semestre 2026 – 1er semestre 2027 – Lancement des négociations amiables en vue de l'acquisition des emprises par l'EPFNA ;
- 2026 - 2028 : poursuite des études, évolution de l'OAP habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte » et définition du programme opérationnel ;
- Mi-2028 (prévisionnel) : approbation de la modification du PLUi et entrée en vigueur de la nouvelle OAP ;
- 2e semestre 2028 : consultation et désignation de l'opérateur retenu pour la réalisation du projet ;
- 2028 - 2029 : finalisation du projet, obtention des autorisations d'urbanisme et préparation de la cession ;
- 2029 : cession des emprises par l'EPFNA à l'opérateur retenu.

Ce phasage est donné à titre indicatif. Il pourra évoluer en fonction de l'avancement des études, de la procédure d'évolution de l'OAP, des procédures administratives et des décisions prises par les partenaires.

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 :

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 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.

2.3.3. 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 REALISATION D'ETUDES

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

Dans le cadre de la convention de veille, l'EPFNA, en partenariat avec la commune de Dompierre-sur-Mer et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a conduit plusieurs études préalables afin d'apprécier les conditions de réalisation de l'opération envisagée sur le secteur Lagrange-Laporte.

Ces travaux ont notamment consisté en l'élaboration :

- d'une note de cadrage permettant d'identifier les principaux enjeux urbains, patrimoniaux, paysagers, environnementaux et fonciers du site ;
- d'un exercice capacitaire, traduit par l'élaboration de plusieurs schémas de principe d'aménagement ;
- d'une approche économique, destinée à apprécier les conditions de réalisation de l'opération.

La présente convention a vocation à poursuivre ces réflexions afin de préciser le projet opérationnel, d'accompagner l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation habitat n° OAP-DP-02 « Lagrange-Laporte » et de préparer la mise en œuvre de l'opération.

À cette fin, l'EPFNA pourra, à la demande de la commune, assurer la maîtrise d'ouvrage des études complémentaires nécessaires à l'avancement du projet.

Ces études pourront notamment avoir pour objet :

- d'actualiser les études urbaines, capacitaires et économiques réalisées dans le cadre de la convention de veille ;
- de préciser le programme et les modalités opérationnelles de l'opération ;

- d'approfondir les connaissances techniques, environnementales et foncières du site ;
- de réaliser, si nécessaire, les investigations géotechniques, topographiques, hydrauliques, environnementales ou les études de réseaux indispensables à la définition du projet ;
- de conduire toute autre étude nécessaire à la poursuite de l'opération.

Les partenaires s'attacheront à partager les conclusions de ces études afin d'arrêter conjointement les orientations du projet et les modalités de sa mise en œuvre.

3.2. 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 de Dompierre-sur-Mer 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.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

Les éventuelles études complémentaires ont pour objectif d'approfondir le projet de la commune de Dompierre-sur-Mer 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 de Dompierre-sur-Mer 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 via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 850 000 €, 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 30/09/2030.

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.

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 de Dompierre-sur-Mer représentée par son maire,	La communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Guillaume KRABAL	**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 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 063

Convention de réalisation n°17-26-043 d'action foncière en faveur de la requalification de l'établissement les mouettes et de la revitalisation du centre bourg entre la commune de la couarde sur mer et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°17-26-043 d'action foncière en faveur de la requalification de l'établissement les mouettes et de la revitalisation du centre bourg entre la commune de la couarde sur mer et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 600 000 € 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 LA COUARDE-SUR-MER (17121) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-26-043 d'action foncière en faveur de la requalification de l'établissement les mouettes et de la revitalisation du centre bourg entre la commune de la Couarde sur Mer et l'EPFNA

Contexte : La commune de La CouardesurMer a sollicité l'intervention de l'EPFNA dans le cadre de l'acquisition de l'ensemble immobilier situé en coeur de bourg. Cet établissement constitue un élément structurant de la vie économique et sociale locale, avec des activités historiques de bar, brasserie, restauration et hébergement. Face à la mise en vente du bien et au risque d'une évolution des usages qui ne répondrait pas aux besoins du territoire, la commune souhaite sécuriser la maîtrise foncière de cet ensemble stratégique afin de conduire un projet d'intérêt général participant à la revitalisation du centrebourg.
Le projet porté par la collectivité vise à maintenir une activité commerciale
ouverte à l'année, à développer une offre de logements destinée notamment aux jeunes actifs et aux travailleurs saisonniers dans un contexte de fortes tensions sur le marché du logement, ainsi qu'à créer un espace de type tiers lieu ou associatif permetant d'accueillir des activités et services répondant aux besoins de la population locale. La commune ne disposant pas à ce stade du temps nécessaire pour finaliser les études de programmation, définir le montage opérationnel et identifier les partenaires techniques et financiers mobilisables, elle sollicite l'intervention de l'EPFNA dans le cadre d'un portage foncier temporaire.L'intervention de l'EPFNA perme7ra ainsi de sécuriser ce7e opportunité foncière stratégique, de maintenir les usages et activités existants durant la phase transitoire lorsque cela sera possible, et de laisser à la collectivité le temps nécessaire à la définition et à la mise en oeuvre d'un projet global de revitalisation du centrebourg.
La commune de La CouardesurMer souhaite acquérir l'ensemble immobilier « Les Mouettes », établissement emblématique situé au coeur de la Grande Rue. Cet ensemble constitue un équipement structurant de la vie économique, commerciale et sociale du bourg. Face à sa mise en vente, la commune souhaite en assurer la maîtrise foncière afin de préserver une activité économique à l'année et d'éviter une évolution des usages qui ne répondrait pas aux besoins du territoire.

Projet : Travaux de réhabilitation et d'aménagement à définir par la commune et ses partenaires. Le projet vise à maintenir une activité de restauration et développer une offre de logements pour les jeunes actifs et les travailleurs saisonniers et créer un espace à vocation associative ou de type tiers-lieu.
La collectivité sollicite l'intervention de l'EPFNA afin de bénéficier d'un temps de portage

Signataires : COMMUNE DE LA COUARDE-SUR-MER (17121)

Echéance convention : 31/12/2030

Montant : 2 600 000 €

Garant du rachat : COMMUNE DE LA COUARDE-SUR-MER (17121)

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

17121
La Couarde-sur-Mer

Bourgs ruraux
Les ruralités touristiques spécialisées

1112 hab.* (+-1.33% [2016-2022])
878.63 ha - 126.36 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **102.4** - Moy. annuelle : **1.4**
Tx évol.annuel. : **0.75%** (2016-2022)

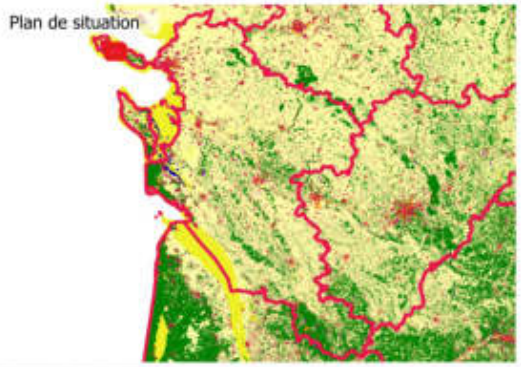
Mutations
Prix médian - Maison : **7289** €/m²
Prix médian - App. : **7261** €/m²
Prix médian - Local : **3750** €/m²

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

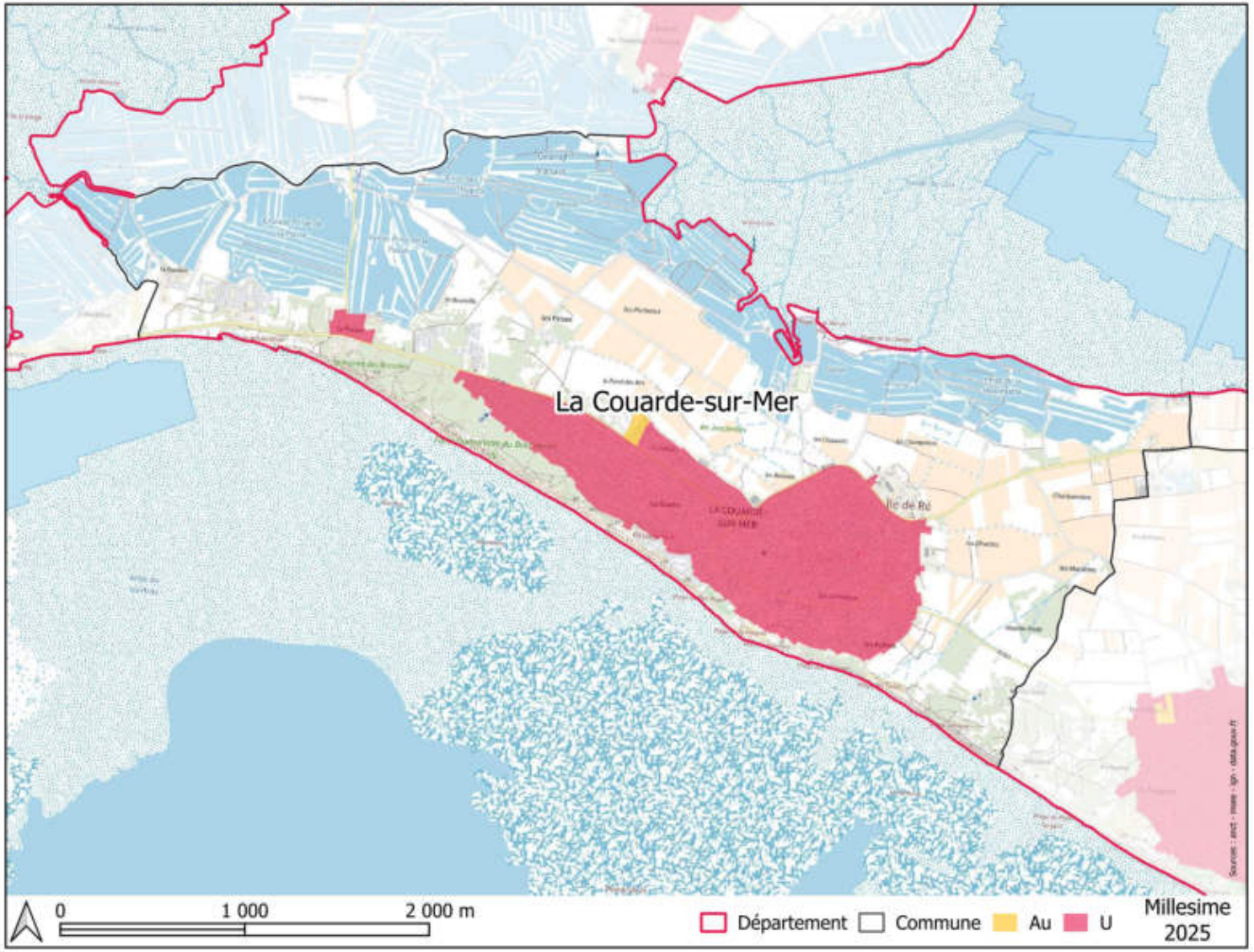
Ménages
Revenu médian disponible :**27760 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

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 : **2498**
Dont :
- Rés. princ. : **561 - 22.5%**
- Rés. sec. et occ. : **1900 - 76.1%**
- Vacants : **37 - 1.5%**



CONVENTION REALISATION N°17-26-043

D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REQUALIFICATION DE L'ETABLISSEMENT « LES MOUETTES » ET DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA COUARDE-SUR-MER

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COUARDE SUR MER ET l'EPF NOUVELLE-AQUITAINE

La **commune de la Couarde-sur-Mer ,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 impasse de la Grande Rue (17670), représentée par Madame Peggy LUTON-BORIE, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 20 mars 2026.

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-177 du 19 décembre 2025.

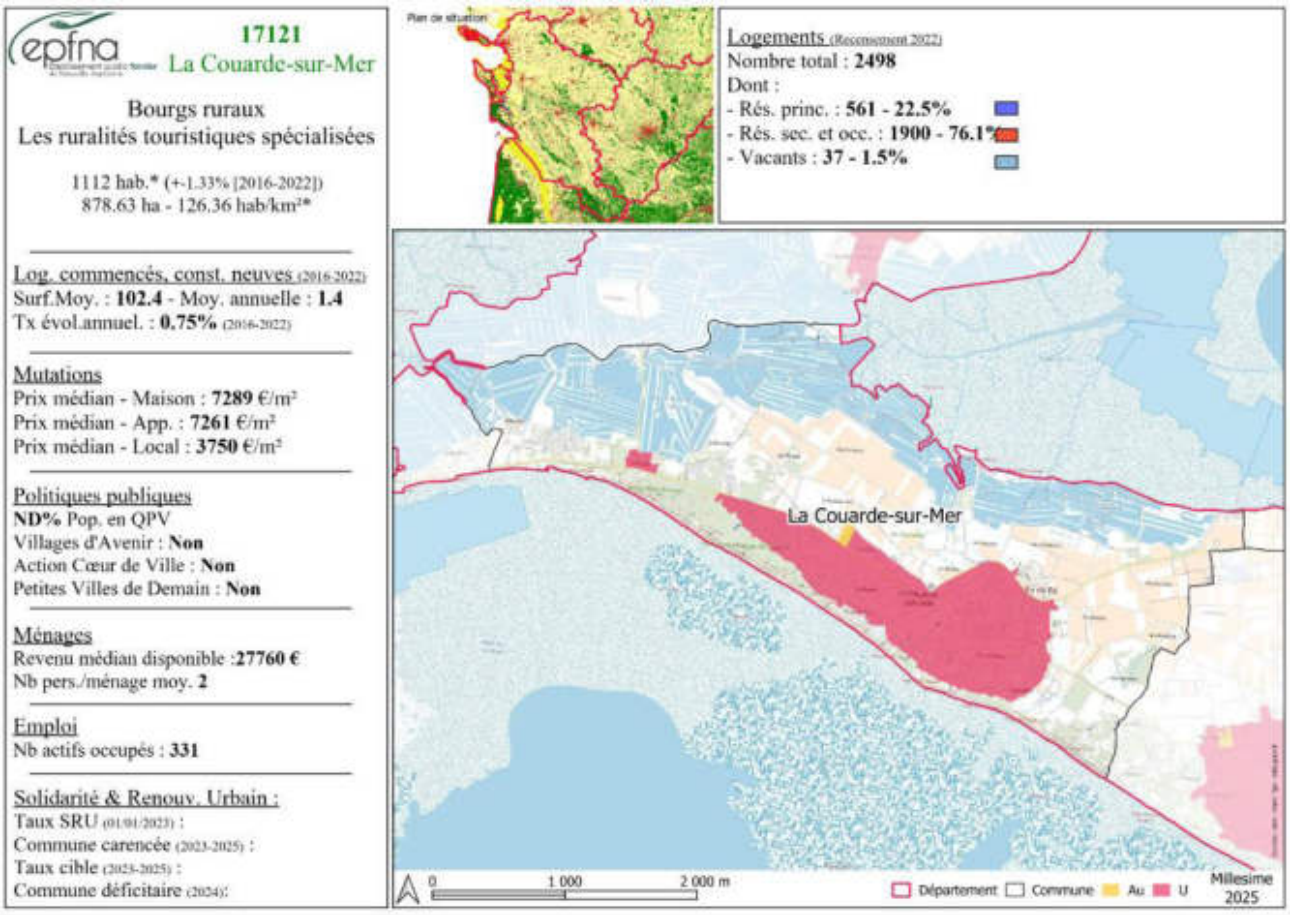
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

PRÉAMBULE

La commune de la Couarde-sur-Mer

La commune de La Couarde-sur-Mer est localisée sur l'île-de-Ré au sein département de Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté de communes de l'île de ré. Depuis sa création en 1993.

La Couarde-sur-Mer bénéficie d'une bonne accessibilité routière grâce à la RD735, axe structurant de l'Île de Ré, qui la relie rapidement aux autres communes de l'île ainsi qu'au pont de l'Île de Ré et à l'agglomération rochelaise. La commune est ainsi située à environ 30 minutes de La Rochelle, offrant un accès facilité aux principaux équipements, services et infrastructures de transport du territoire.



Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) **Carte communale ou RNU**	Date d'approbation : 17 décembre 2019	PLUi approuvé le 17 décembre 2019, modifié le 30 septembre 2021, les 6 octobre 2022 et 5 octobre 2023, et mis à jour les 15 décembre 2020, 20 décembre 2022, 13 janvier 2025 et 26 février 2026.
PLH	PLH 2025-2031	

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 la Couarde-sur-Mer, la communauté de Communes de l'Île-de-Ré et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention

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

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

	L'habitat
	Le développement des activités et des services

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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 « les Mouettes » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB 1501	457 m²	Hôtel-restaurant	28 Grande rue, la Couarde-sur-Mer	Ua	Loué
AB 283	36 m²	Hôtel-restaurant	28 Grande rue, la Couarde-sur-Mer	Ua	Loué

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.

Actuellement le bien est occupé dans le cadre d'une location gérance qui prend fin au 31/08/2026, qui peut être prolongé jusqu'au 30/09/26

Pas de servitude, ni de pollution, ni d'impact biodiversité, ni archéologie, ni réseaux publics. Contraintes urbanisme liées uniquement à la zone UA et au PPRN, classement en zone BS1.



2.2. Définition du projet

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

2.2.1. Le Programme

Le projet consiste en l'acquisition des murs commerciaux de l'établissement Les Mouettes, situé au cœur de la Grande Rue à La Couarde-sur-Mer, afin de permettre à la commune de reprendre la maîtrise foncière de ce site stratégique et d'en assurer la requalification.



Priorités du projet :

Maintien d'une activité commerciale à l'année

- Pérenniser une activité de bar-brasserie ouverte toute l'année.
- Maintenir un lieu de rencontre et d'animation pour les habitants.
- Renforcer la vitalité du centre-bourg.

Création d'une offre de logements pour les actifs

- Transformer tout ou partie de l'ancien espace hôtelier.
- Développer des logements destinés aux jeunes actifs et aux travailleurs saisonniers.
- Répondre aux difficultés d'accès au logement sur l'Île de Ré.

Création d'un tiers-lieu ou d'espaces associatifs

- Mettre à disposition un lieu polyvalent pour les associations.
- Accueillir des activités de coworking, des réunions et des événements locaux.
- Renforcer le lien social et la vie citoyenne.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier pour permettre la réalisation du projet, après délibération de la commune. Si des travaux devaient être réalisés pendant la période de portage, une cession temporaire d'usufruit serait mise en place afin d'en permettre la réalisation dans un cadre juridique sécurisé.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026-2027 : acquisition de l'ensemble immobilier par l'EPFNA et sécurisation foncière du site.
- 2026-2028 : phase de portage foncier permettant à la commune d'affiner le programme, de préciser les usages futurs (commerce, logements pour actifs et saisonniers, tiers-lieu) et de construire le montage juridique et financier de l'opération.
- Pendant le portage : maintien d'une activité économique sur le site via une occupation temporaire ou une location-gérance afin de conserver l'animation du centre-bourg et de tester les usages.
- 2027-2028 : recherche des partenaires et opérateurs (exploitant commercial, gestionnaire de logements, association ou gestionnaire du tiers-lieu) et mobilisation des financements.
- 2028-2029 : définition du projet final, désignation des opérateurs, obtention des autorisations nécessaires et préparation de la sortie de portage.
- 2029 : cession du bien par l'EPFNA à la commune ou à l'opérateur désigné selon le montage retenu.
- 2030 : réalisation des travaux de requalification et d'aménagement.
- 2031 : mise en service de l'équipement requalifié intégrant une activité commerciale pérenne, des logements destinés aux actifs et saisonniers et un espace tiers-lieu/associatif.

Connaissances de la Commune :

Actuellement le bien est occupé dans le cadre d'une location gérance qui prend fin au 31/08/2026, qui peut être prolongé jusqu'au 30/09/26

Pas de servitude, ni de pollution, ni d'impact biodiversité, ni archéologie, ni réseaux publics

Contraintes d'urbanismes liées uniquement à la zone UA et au PPRN, classement en zone BS1

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

Après délégation du droit de préemption à l'EPFNA, celui-ci pourra acquérir, par voie de préemption, le ou les biens situés dans le périmètre d'intervention, à la demande de la commune.

Par délibération en date du 17/12/2019, le Président de la Communauté de communes est titulaire du droit de préemption urbain renforcé institué pour les zones U, 1AU, et 2AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par décision du Président de la Communauté de communes, sur le périmètre considéré, conformément aux dispositions des articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

2.3.3. L'expropriation

Il n'est pas prévu d'acquisition par voie d'expropriation sur cette convention.

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 :

	Étude de programmation urbaine, commerciale et fonctionnelle
	Étude de réhabilitation et économiste de la construction
	Étude capacitaire
	Diagnostic travaux avec prélèvements

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 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. 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 :

• Occupés et gérés directement par l'EPFNA, qui assurera la charge des dépenses correspondantes, lesquelles seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

• Maintenus en exploitation durant la période de portage afin de préserver l'activité commerciale de l'établissement et l'animation du centre-bourg.

• Le cas échéant, exploités dans le cadre d'une location-gérance ou d'une convention d'occupation temporaire permettant d'assurer la continuité de l'activité et de tester les usages futurs du site.

• Gérés de manière à permettre la définition et la mise en œuvre du projet de requalification porté par la commune, comprenant le maintien d'une activité commerciale à l'année, la création de logements destinés aux jeunes actifs et aux saisonniers ainsi que le développement d'un espace tiers-lieu ou associatif.

• Dans l'hypothèse où la commune souhaiterait réaliser des travaux sur le bien pendant la période de portage, l'EPFNA pourra étudier l'opportunité de lui consentir temporairement l'usufruit du bien, afin de sécuriser juridiquement l'intervention et de faciliter la conduite des opérations envisagées.

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.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Budget prévisionnel - Convention la Couarde-sur-Mer			
Dépenses en HT		**Recettes en HT**	
Acquisition foncière	2 400 000,00 €	Cession du foncier	2 375 400,00 €
Frais de notaire	48 000,00 €	Loyer de 4000 € (9 mois par an pendant 3 ans)	108 000,00 €
Diags avant vente	600,00 €		
Taxes (4 ans, 5700 par an €)	22 800,00 €		
Assurances (4 ans)	12 000,00 €		
Total des dépenses	**2 483 400,00 €**	**Total des recettes**	**2 483 400,00 €**
Solde créditeur		**Solde débiteur**	**0,00 €**

Sur l'ensemble de la convention**, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 2 600 000 €.**

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.

L'EPFNA pourra engager les dépenses de gestion courante nécessaires à la conservation et à la gestion du bien acquis, dans la limite de 15 % du montant de l'acquisition. Au-delà de ce plafond et/ou pour toute dépense exceptionnelle, l'accord préalable de la collectivité sera sollicité.

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 relevant d'un cas de force majeure, y compris sans accord préalable de la 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, , 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. 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.
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 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. 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 représentantFrance de l'Etat, le/la représentantFrance du conseil départemental, le/la représentantFrance 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 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 :

• 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.

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La commune de la Couarde-sur-Mer représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Peggy LUTON-BORRIE	**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 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 064

Avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°19-23-134 pour la requalification de l'ilot Victor Hugo entre la ville de tulle et la communauté d'agglomération de tulle 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 de réalisation n°19-23-134 pour la requalification de l'ilot Victor Hugo entre la ville de tulle et la communauté d'agglomération de tulle 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 DE TULLE (19272) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 de prorogation à la convention de réalisation n° 19-23-134 pour la requalification de l'ilot Victor Hugo entre la ville de tulle et la communauté d'agglomération de tulle et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de cette opération, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de trois unités foncières. De son côté, la Ville est propriétaire de deux parcelles complémentaires au sein du périmètre. Alors que les échanges initiaux s'orientaient vers la démolition totale de l'îlot pour réaliser un programme de logements neufs porté par un opérateur. La Ville souhaite désormais racheter l'ensemble du stock foncier EPF au cours du premier semestre 2027 et souhaite mener l'extension du périmètre en propre.

Projet : Afin de permettre cette cession et de sécuriser juridiquement le portage du stock jusqu'à son rachat effectif par la Ville, la collectivité a sollicité l'EPFNA par courrier en date du 15 juillet 2026 pour proroger d'un an la convention en cours, dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2026.

Signataires : VILLE DE TULLE (19272), CA TULLE AGGLO

Montant : 1 000 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 09/02/2024

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

Garant du rachat : VILLE DE TULLE (19272)

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

19272
Tulle

Petites villes
Hors champ : DOM ou commune

13602 hab.* (+-1.01% [2016-2022])
2473.02 ha - 557.46 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **28** - Moy. annuelle : **4.2**
Tx évol.annuel. : **0.27%** (2016-2022)

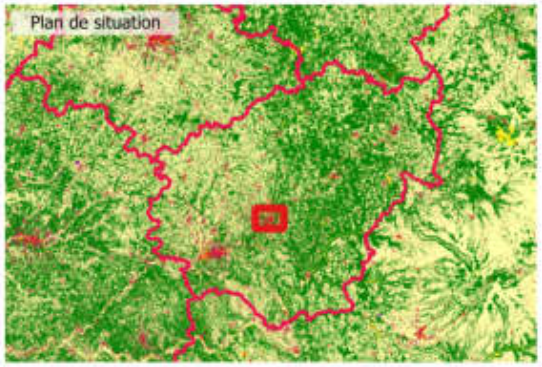
Mutations
Prix médian - Maison : **1047** €/m²
Prix médian - App. : **831** €/m²
Prix médian - Local : **500** €/m²

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

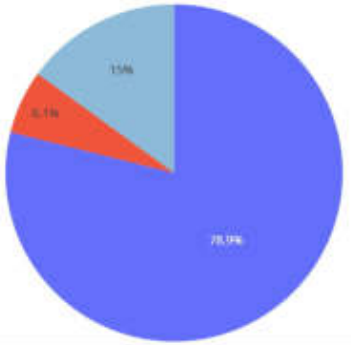
Ménages
Revenu médian disponible :**21340 €**
Nb pers./ménage moy. **1.7**

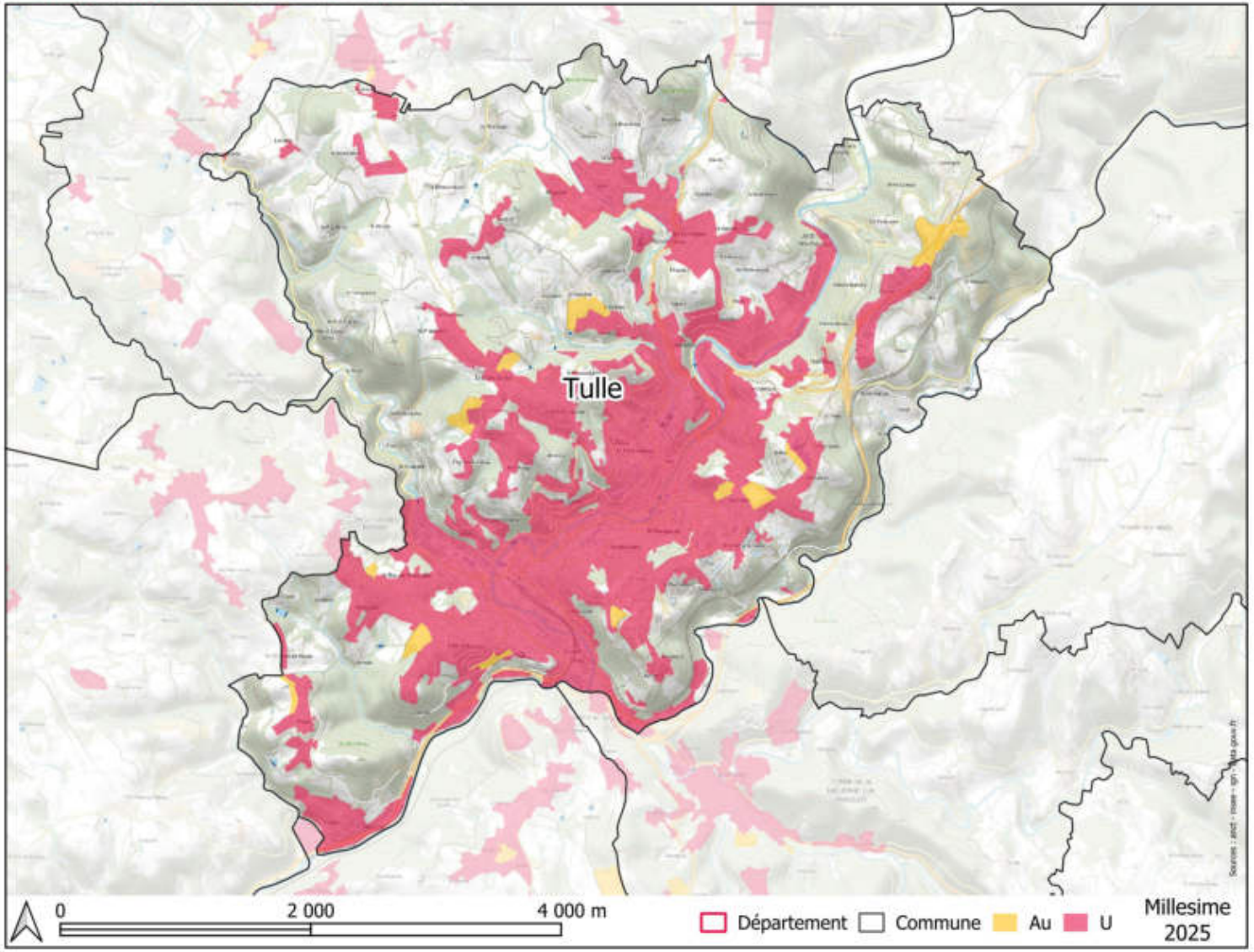
Emploi
Nb actifs occupés : **5420**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **9225**
Dont :
- Rés. princ. : **7276 - 78.9%**
- Rés. sec. et occ. : **562 - 6.1%**
- Vacants : **1388 - 15%**





AVENANT N° 1 DE PROLONGATION
À LA CONVENTION DE REALISATION N° 19-23-134
POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT VICTOR HUGO
ENTRE
LA VILLE DE TULLE (19)
ET
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE TULLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Tulle, dont le siège est situé place 10 rue Félix Vidalin, BP 215 - 19000 TULLE, représentée par son maire**, Monsieur Laurent MELIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …… ;
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La **Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo**, dont le siège est situé rue Sylvain Combes - 19000 TULLE, représentée par son Président, **Monsieur Jean-François LABBAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ……,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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 17 septembre 2026.

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'EPFNA a été sollicité par la Ville de Tulle en 2021 dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. D'abord mobilisé sur une parcelle stratégique en cœur d'îlot liée à une concession d'aménagement, l'établissement a ensuite recentré son intervention sur l'îlot Victor Hugo. La convention de réalisation n° 19-23-134 pour la requalification de cet îlot a été formalisée en 2024 afin de poursuivre le renouvellement urbain de ce secteur stratégique, avec pour objectif de désenclaver et d'aérer le tissu bâti tout en réhabilitant les logements dégradés.

Au terme des négociations menées, l'EPFNA est parvenu à consolider la maîtrise foncière de cet îlot par l'acquisition de trois unités foncières, représentant un montant global de 479 500 € HT. À ce jour, le stock foncier porté pour le compte de la collectivité s'élève à 545 404,87 € HT, la Ville détenant quant à elle deux parcelles complémentaires au sein du périmètre.

Initialement, le projet envisageait la démolition totale de l'îlot en vue d'un programme de logements neufs porté par un opérateur ou de la réalisation de stationnements par la Commune. Les orientations de la Ville ont toutefois évolué vers la collectivité souhaite désormais mener directement l'extension du site en propre et racheter l'ensemble du stock foncier de l'EPFNA au cours du premier semestre 2027.

Afin de caler cette cession et de sécuriser juridiquement le portage du stock jusqu'au rachat effectif par la Ville. La convention actuelle arrivant à échéance le 31 décembre 2026, la Ville de Tulle a sollicité l'EPFNA par courrier du 15 juillet pour une prorogation de sa durée. Celle-ci permettra de sécuriser le portage du stock jusqu'à la cession effective des fonciers à la collectivité.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

Cet article vient modifier l'article 5 « Durée de la convention » de la convention initiale.

"La convention sera échue à compter du 31/12/2027.

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°19-23-134 demeurent inchangées.

PROJET

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Tulle représentée par son Maire,	La Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo représentée par son Président,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Laurent MELIN	**Jean-François LABBAT**	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 065

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € 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 BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19019) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour le préfet
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA

Contexte : Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis, le 23 décembre 2019, une bâtisse ancienne et de son côté, la commune est propriétaire de l'ancien magasin Point P, qui constitue la majeure partie de l'emprise foncière.

Une étude de programmation (intervenue mi 2026) a permis d'élaborer un scénario avec un programme mixte comprenant 52 logements, dont 9 logements individuels et 43 logements intermédiaires, ainsi qu'une auberge de jeunesse d'une capacité de 94 lits. Toutefois, la liquidation judiciaire du preneur identifié (la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ)) remet en cause l'implantation de cet équipement. Cette évolution conduit la commune et l'EPFNA à réexaminer les perspectives de développement de l'hébergement touristique sur le territoire et à engager la recherche d'un nouvel opérateur. La cession à cet opérateurs privés étant impossible avant l'échéance de la convention, un avenant permettant de proroger la convention est nécessaire.

Projet : Réamanégement d'un îlot en déshérence en entrée de bourg (ancienne cimenterie et corps de ferme dégradé).

Signataires : COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19019),

Montant : 500 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 19/06/2019

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

Garant du rachat : COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19019)

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

19019 Beaulieu-sur-

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

1310 hab.* (+-0.13% [2016-2022])
1698.7 ha - 77.51 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **13.3** - Moy. annuelle : **3.4**
Tx évol.annuel. : **0.23%** (2016-2022)

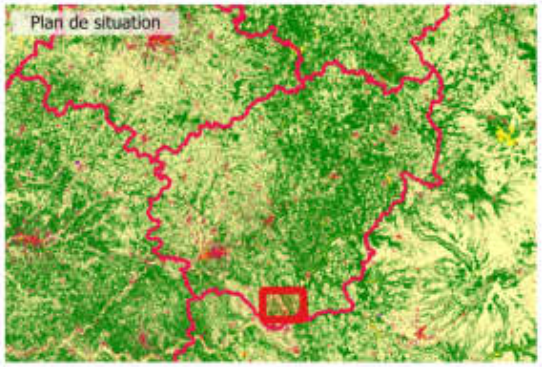
Mutations
Prix médian - Maison : **1250** €/m²
Prix médian - App. : **698** €/m²
Prix médian - Local : **287** €/m²

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

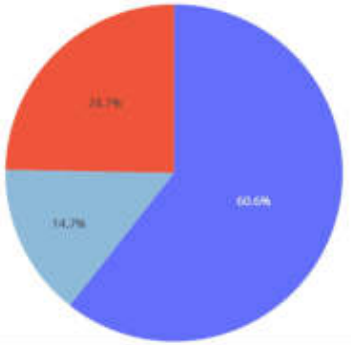
Ménages
Revenu médian disponible :**21120 €**
Nb pers./ménage moy. **1.7**

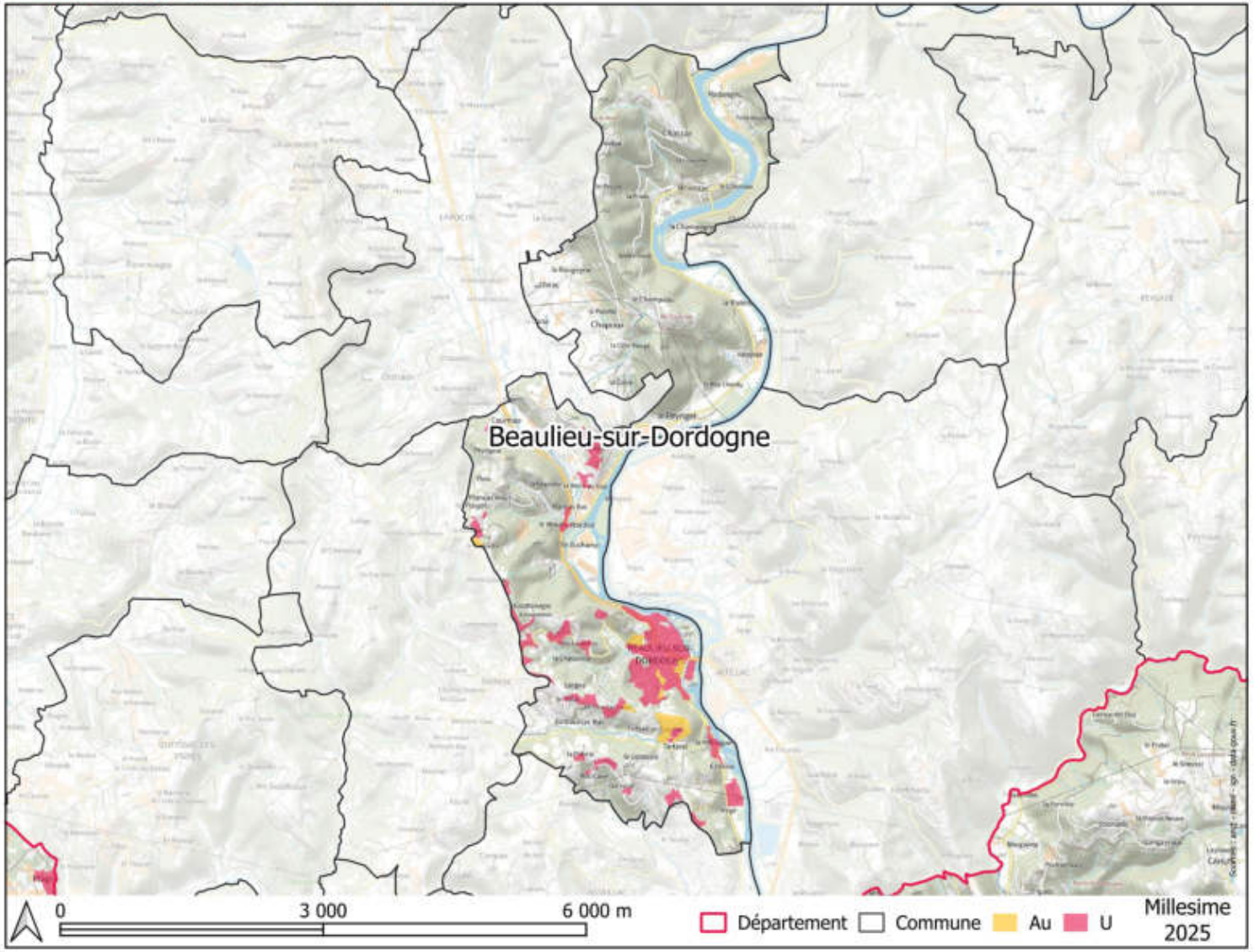
Emploi
Nb actifs occupés : **422**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1102**
Dont :
- Rés. princ. : **668 - 60.6%**
- Rés. sec. et occ. : **272 - 24.7%**
- Vacants : **162 - 14.7%**





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N° 3 DE PROROGATION

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°19-19-074
ENTRE
LA COMMUNE DE BEAULIEU SUR DORDOGNE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de BEAULIEU SUR DORDOGNE, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Albert, 19 120 **BEAULIEU SUR DORDOGNE,** représentée par **Monsieur Dominique CAYRE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ….,
Ci-après dénommé **« la Commune » ;**

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026-…. du 17 septembre 2026.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Le 19 juin 2019, l'EPF Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la commune de Beaulieu-sur-Dordogne ont conclu une convention visant la revitalisation d'un îlot stratégique situé au sud du centre historique. Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis, le 23 décembre 2019, une bâtisse ancienne en bordure de Dordogne, aujourd'hui fortement dégradée. De son côté, la commune est propriétaire de l'ancien magasin Point P, qui constitue la majeure partie de l'emprise foncière du site.
Afin d'accompagner la définition du projet, une étude de programmation a été confiée à SEGAT. Celle-ci a permis d'élaborer plusieurs scénarios d'aménagement, phasés et chiffrés, afin d'éclairer les choix de la collectivité quant aux activités à développer et à leur implantation sur le site.
Le scénario privilégié prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant 52 logements, dont 9 logements individuels et 43 logements intermédiaires, ainsi qu'une auberge de jeunesse d'une capacité de 94 lits.
Toutefois, la liquidation judiciaire du preneur identifié (la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ)) remet en cause l'implantation de cet équipement au sein de la maison Goudeau, propriété de l'EPFNA.
Cette évolution conduit la commune et l'EPFNA à réexaminer les perspectives de développement de l'hébergement touristique sur le territoire et à engager la recherche d'un nouvel opérateur.

Cette démarche nécessite un délai complémentaire afin de définir une nouvelle solution en s'appuyant sur le conseil départemental et/ou sur un partenaire privé encore non-identifié.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

Le premier alinéa de l'article 4 de la convention initiale : « DUREE DE LA CONVENTION » est ainsi réécrit :

« La convention sera échue à la date du **31 décembre 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…). »

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°19-19-074 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le …….. en3 exemplaires originaux

La commune de BEAULIEU SUR DORDOGNE Représentée par son maire,	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son directeur général,
Dominique CAYRE	**Sylvain BRILLET**

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 066

Convention de réalisation n°23-26-040 pour la reconversion d'un ensemble bâti à proximité de l'église entre la commune de Nouhant 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°23-26-040 pour la reconversion d'un ensemble bâti à proximité de l'église entre la commune de Nouhant et l'EPFNA, annexée 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 31/12/2031 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE NOUHANT (23145) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°23-26-040 pour la reconversion d'un ensemble bâti à proximité de l'église entre la commune de Nouhant et l'EPFNA

Contexte : La commune de Nouhant est localisée à l'est du département de la Creuse. Elle est limitrophe du département de l'Allier. La commune est lauréate du dispositif « Villages d'Avenir ».

Projet : Réhabilitation d'un ensemble bâti à proximité de l'église.

La commune souhaite créer plusieurs logements dans la grande bâtisse. Dans l'idéal, deux logements pourraient être créés (la possibilité d'en créer davantage sera regardée dans le cadre d'une étude capacitaire). La commune souhaite intervenir sur cette bâtisse depuis de nombreuses années. Le propriétaire est reparti vivre en Angleterre et n'entretient plus le bâtiment. Seule une entreprise passe entretenir le terrain de temps en temps. La dépendance s'est fortement dégradée, le maire a lancé une procédure d'arrêté de péril mais sans la mettre en œuvre. Après un échange avec l'ABF, la faisabilité de démolir le bâtiment a été confirmée. La commune a fait appel à l'EPFNA afin de négocier avec le propriétaire dont les prétentions sont élevées.

Signataires : COMMUNE DE NOUHANT (23145)

Echéance convention : 31/12/2031

Montant : 100 000 €

Garant du rachat : COMMUNE DE NOUHANT (23145)

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

23145
Nouhant

Rural à habitat très dispersé
Les ruralités productives agricoles

301 hab.* (+0.34% [2016-2022])
2571.04 ha - 11.67 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **120.5** - Moy. annuelle : **0.4**
Tx évol.annuel. : **0.34%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **590** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : €/m²

Politiques publiques

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

Ménages

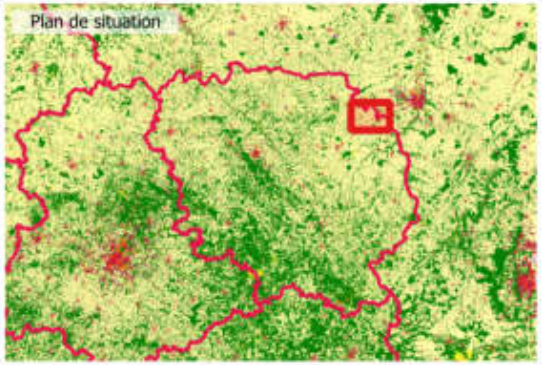
Revenu médian disponible :**20300 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **129**

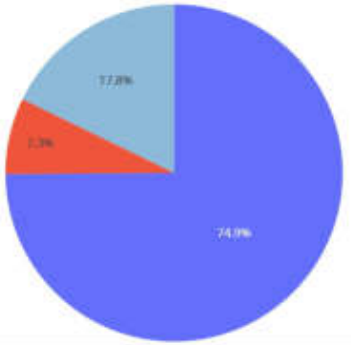
Solidarité & Renouv. Urbain :

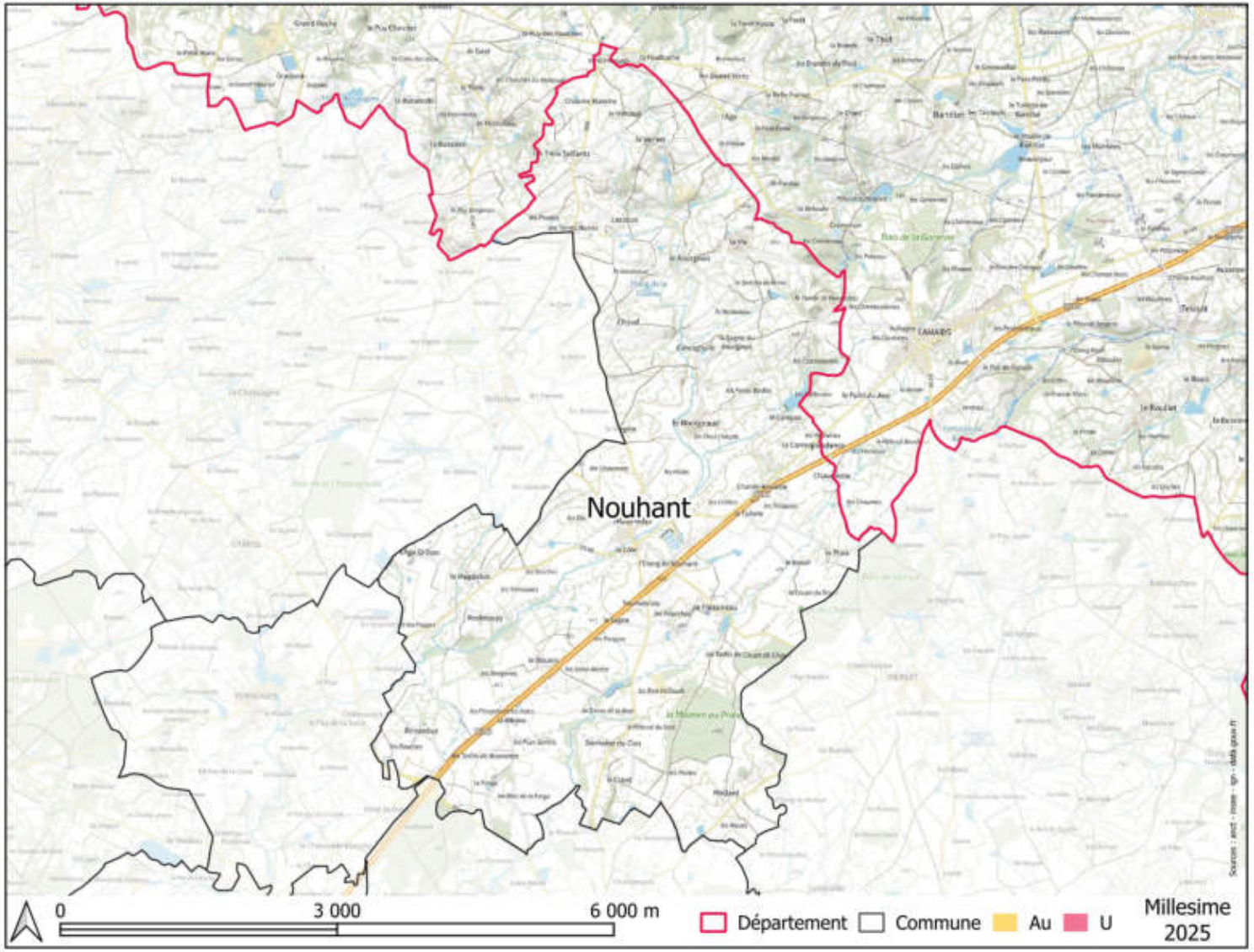
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):

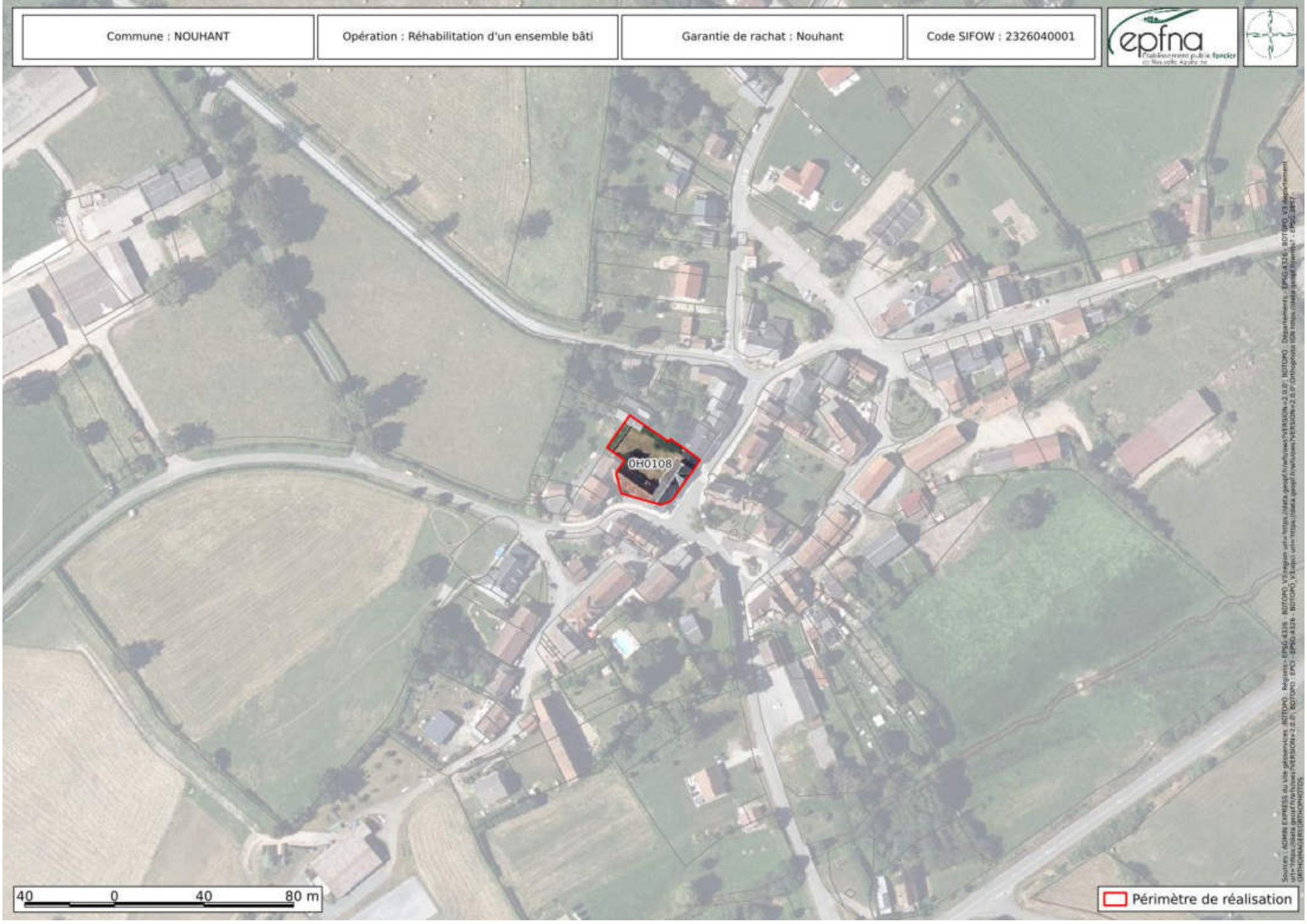


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **199**
Dont :
- Rés. princ. : **149 - 74.9%**
- Rés. sec. et occ. : **15 - 7.3%**
- Vacants : **35 - 17.8%**






Commune : NOUHANT
Opération : Réhabilitation d'un ensemble bâti
Garantie de rachat : Nouhant
Code SIFOW : 2326040001
epfna
0H0108
40 0 40 80 m
Périmètre de réalisation

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE RÉALISATION N° 23-26-040

POUR LA RECONVERSION D'UN ENSEMBLE BÂTI À PROXIMITÉ DE L'ÉGLISE

ENTRE

LA COMMUNE DE NOUHANT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Nouhant, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 rue des Ecoles (23170), représentée par **Monsieur Nicolas SIMONNET**, 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 17/09/2026.

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

d'autre part

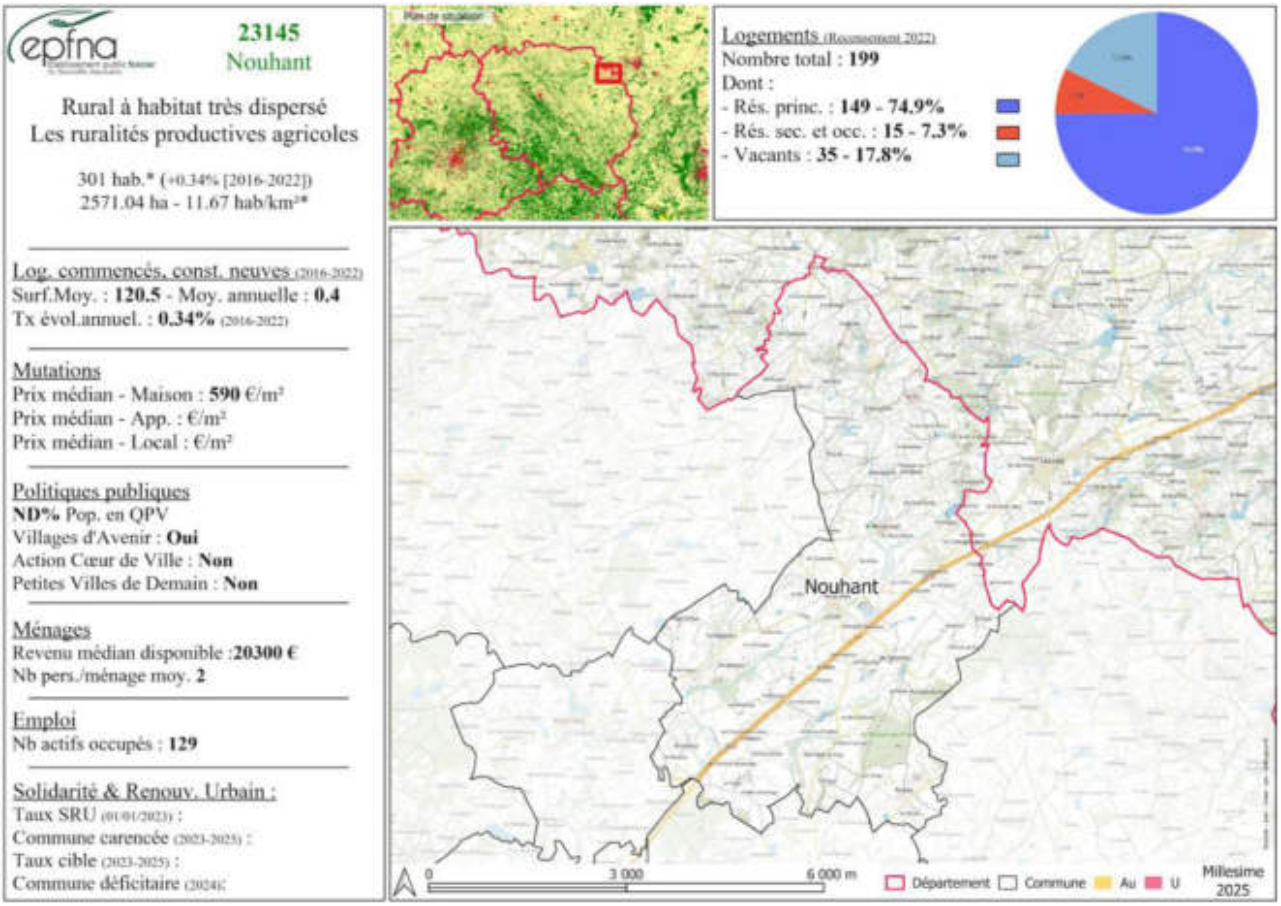
PRÉAMBULE

La commune de Nouhant

La commune de Nouhant est localisée à l'est du département de la Creuse. Elle est limitrophe du département de l'Allier. Elle est intégrée à la communauté de communes Creuse Confluence.

La commune est située à proximité de la Nationale 145 qui relie La Souterraine à Montluçon.

La commune est lauréate du dispositif « Villages d'Avenir »



La communauté de communes de Creuse Confluence,

La Communauté de communes de Creuse Confluence a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes du Pays de Boussac, de la communauté de communes du Carrefour des Quatre Provinces et de la communauté de communes d'Evaux-les-Bains Chambon-sur-Voueize. Elle regroupe aujourd'hui 42 communes, et 16 493 habitants (Source INSEE).

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	
SCOT de la Creuse	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

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « RÉHABILITATION D'UN ENSEMBLE BÂTI » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
H 108	957 m²	Bâti	5 rue Saint-Martin	RNU	Libre

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

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



2.2. Définition du projet

La commune souhaite intervenir sur cette bâtisse depuis de nombreuses années. Le propriétaire est reparti vivre en Angleterre et n'entretient plus le bâtiment. Seule une entreprise passe entretenir le terrain de temps en temps.
La dépendance s'est fortement dégradée, le maire a lancé une procédure d'arrêté de péril mais sans la mettre en œuvre. Après un échange avec l'ABF, la faisabilité de démolir le bâtiment a été confirmée.
La commune a fait appel à l'EPFNA afin de négocier avec le propriétaire dont les prétentions sont élevées.

La commune souhaite créer plusieurs logements dans la grande bâtisse. Dans l'idéal, deux logements pourraient être créés (la possibilité d'en créer davantage sera regardée dans le cadre d'une étude capacitaire).
Ce seront des logements locatifs gérés directement par la mairie. La commune est confrontée à une pénurie de ce type de logements sur son territoire. De préférence, la municipalité souhaiterait de grands logements pouvant accueillir des familles.
De nombreux travaux sont à prévoir. La commune a déjà sollicité plusieurs devis (démolition des dépendances, réfection de la toiture, raccordement à l'assainissement collectif). La commune réalisera les travaux après avoir acquis l'usufruit des biens dans le cadre d'une acquisition en démembrement de propriété avec l'EPFNA.

2.2.1. Le Programme

La commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien
- Plusieurs logements (2 voir 3, à confirmer avec les études)

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.3. 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

La commune n'a pas instauré le droit de préemption urbain sur son territoire.

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 RÉALISATION D'ÉTUDES

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
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

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. 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.

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.

Au stade de la convention, il est prévu que la démolition de la dépendance soit réalisée par la commune de Nouhant. Cette démolition devra faire l'objet d'un accord de l'EPFNA et sera effectuée dans le cadre du démembrement de propriété.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **100 000 € (CENT MILLE EUROS)**

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 31/12/2031.

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 DONNÉES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNÉES

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

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

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

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RÉSOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Nouhant représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Nicolas SIMONNET	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale 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 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 067

Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la commune de St Pierre d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise 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 de réalisation n°24-22-103 entre la commune de St Pierre d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- 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 COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'EYRAUD (24487) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la commune de St Pierre d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA

Contexte : Le bien est en cours de négociation depuis 2023. Une vente forcée doit avoir lieu au cours du dernier trimestre 2026/ début 2027, au profit de l'EPFNA. La maîtrise du foncier est sur le point d'aboutir. Il s'agit d'un avenant permettant de prolonger la convention de 2 ans supplémentaire, afin de poursuivre les démarches d'acquisition du foncier.

Projet : Densification d'une parcelle en centre-bourg (logements)

Signataires : COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'EYRAUD (24487), CA BERGERACOISE

Montant : 250 000 € inchangé

Montant du stock engagé : 0 €

Date de signature de la convention : 05/12/2022

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

Garant du rachat : COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'EYRAUD (24487)

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

24487 Saint-Pierre-

Rural à habitat dispersé
Les ruralités résidentielles mixtes

1801 hab.* (+0.15% [2016-2022])
2623.6 ha - 68.74 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **113** - Moy. annuelle : **3.2**
Tx évol.annuel. : **0.89%** (2016-2022)

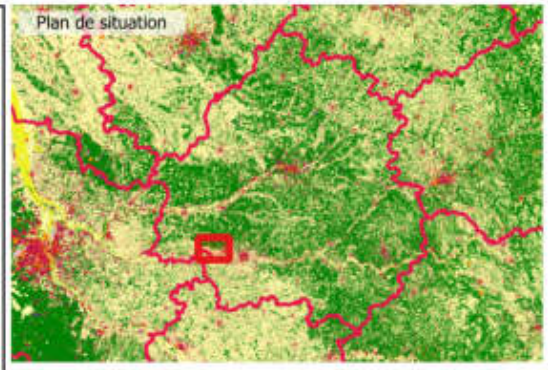
Mutations
Prix médian - Maison : **1560** €/m²
Prix médian - App. : **2427** €/m²
Prix médian - Local : **430** €/m²

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

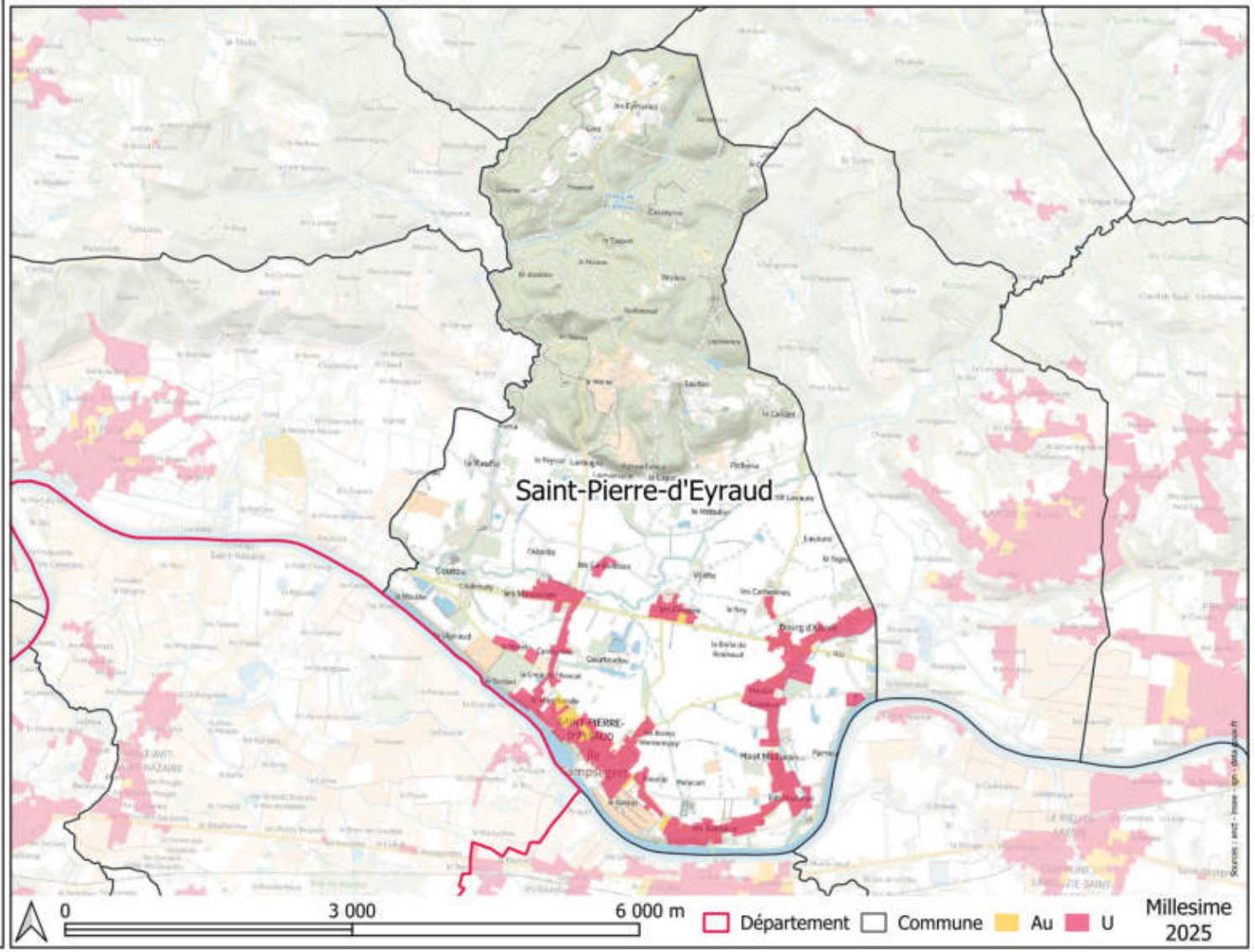
Ménages
Revenu médian disponible :**21160 €**
Nb pers./ménage moy. **2.3**

Emploi
Nb actifs occupés : **735**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **851**
Dont :
- Rés. princ. : **754 - 88.6%**
- Rés. sec. et occ. : **41 - 4.8%**
- Vacants : **56 - 6.5%**



AVENANT N° 2

À LA CONVENTION DE REALISATION N° 24-22-103

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'EYRAUD,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise 2 rue de la Résistance 24 130 Saint-Pierre-d'Eyraud, représentée son maire **Monsieur Jean-Pierre FAURE,** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …….. 2026.

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

La Communauté d'agglomération Bergeracoise, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Domaine de la Tour, la Tour Est à Bergerac 24 100, représentée par son président **Monsieur Frédéric DELMARES** dûment habilité par délibération du conseil communautaire du …….. 2026

Ci-après dénommée « **la CAB** » ;

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 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2026-…. en date du 17 septembre 2026.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 4 décembre 2022 une convention de réalisation (annexe n°1) ainsi qu'un avenant pour proroger cette dernière jusqu'au 31 décembre 2026 (annexe n°2).

Depuis 2023, l'EPFNA est en cours de négociation d'une emprise située en cœur de bourg (parcelle ZR 121) et depuis quelques années à l'état de friche. Il s'agit d'une des emprises les moins denses du bourg qui accueille une seule maison d'habitation vacante et dégradée ainsi qu'un garage. L'acquisition et la démolition du bien pourrait permettre la réalisation d'au moins 4 logements.

Des accords ont déjà été reçus de la part de 3 indivisaires mais le dernier indivisaire refuse la vente. L'EPFNA a dans un premier temps continuer les démarches amiables. Néanmoins, face à de nombreux blocages, une vente forcée au profit de l'EPFNA est en cours d'engagement par voie d'avocat. Une maîtrise foncière en 2027 est ainsi envisageable.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION :

La convention sera échue au **31/12/2028.**

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Pierre-d'Eyraud	La Communauté d'Agglomération Bergeracoise	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représentée par son Président	représenté par son Directeur général,
Jean-Pierre FAURE	**Frédéric DELMARES**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention de réalisation 24-22-103

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention 24-22-103

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 063

Convention de réalisation n°24-26-038 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Milhac-de-Nontron 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°24-26-038 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Milhac-de-Nontron et l'EPFNA, annexée 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 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE MILHAC-DE-NONTRON (24271) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-26-038 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Milhac-de-Nontron et l'EPFNA

Contexte : Commune faisant partie du programme Village d'avenir. Dynamisme du centre-bourg à préserver, besoin de logements de petites tailles.Présence d'un important bâtiment vacant en cenre-bourg à la vente.

Projet : Il s'agit d'un nouveau projet de réhabilitation (maison d'habitation de 240m2, cadastrée B 1739, B 1967, B 1971 et B 2220, B 2218, B 2219) pour un programme mixte avec l'installation de 2 logements à l'étage et d'un restaurant et salon de coiffure déjà existants au rdc.

Signataires : COMMUNE DE MILHAC-DE-NONTRON (24271)

Echéance convention : 31/12/2030

Montant : 200 000 €

Garant du rachat : COMMUNE DE MILHAC-DE-NONTRON (24271)

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

MILHAC
DE-NONTRON

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION REALISATION N°24-26-038

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MILHAC-DE-NONTRON

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **commune de de Milhac-de-Nontron,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 avenue du Parc à Milhac-de-Nontron (24470), représentée par **Monsieur Pascal MECHINEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …….. 2026,

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 17 septembre 2026.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

24271
Milhac-de-Nontron

Rural à habitat très dispersé
Les ruralités productives agricoles

512 hab.* (+-0.13% [2016-2022])
3589.25 ha - 14.71 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **51.5** - Moy. annuelle : **0.4**
Tx évol.annuel. : **0.38%** (2016-2022)

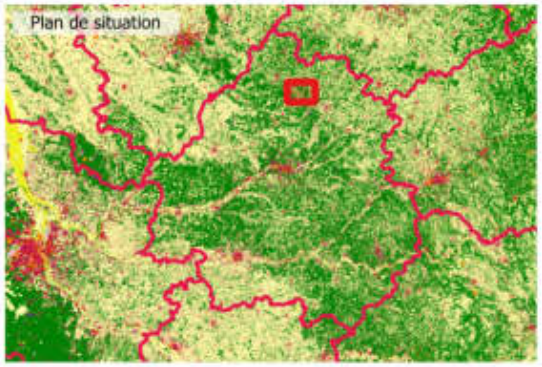
Mutations
Prix médian - Maison : **1373** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : **193** €/m²

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

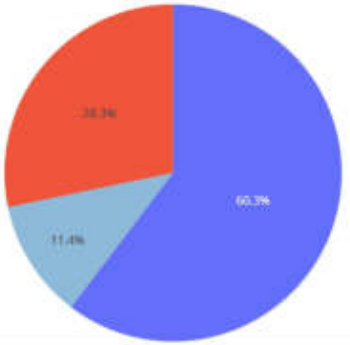
Ménages
Revenu médian disponible :**20840 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

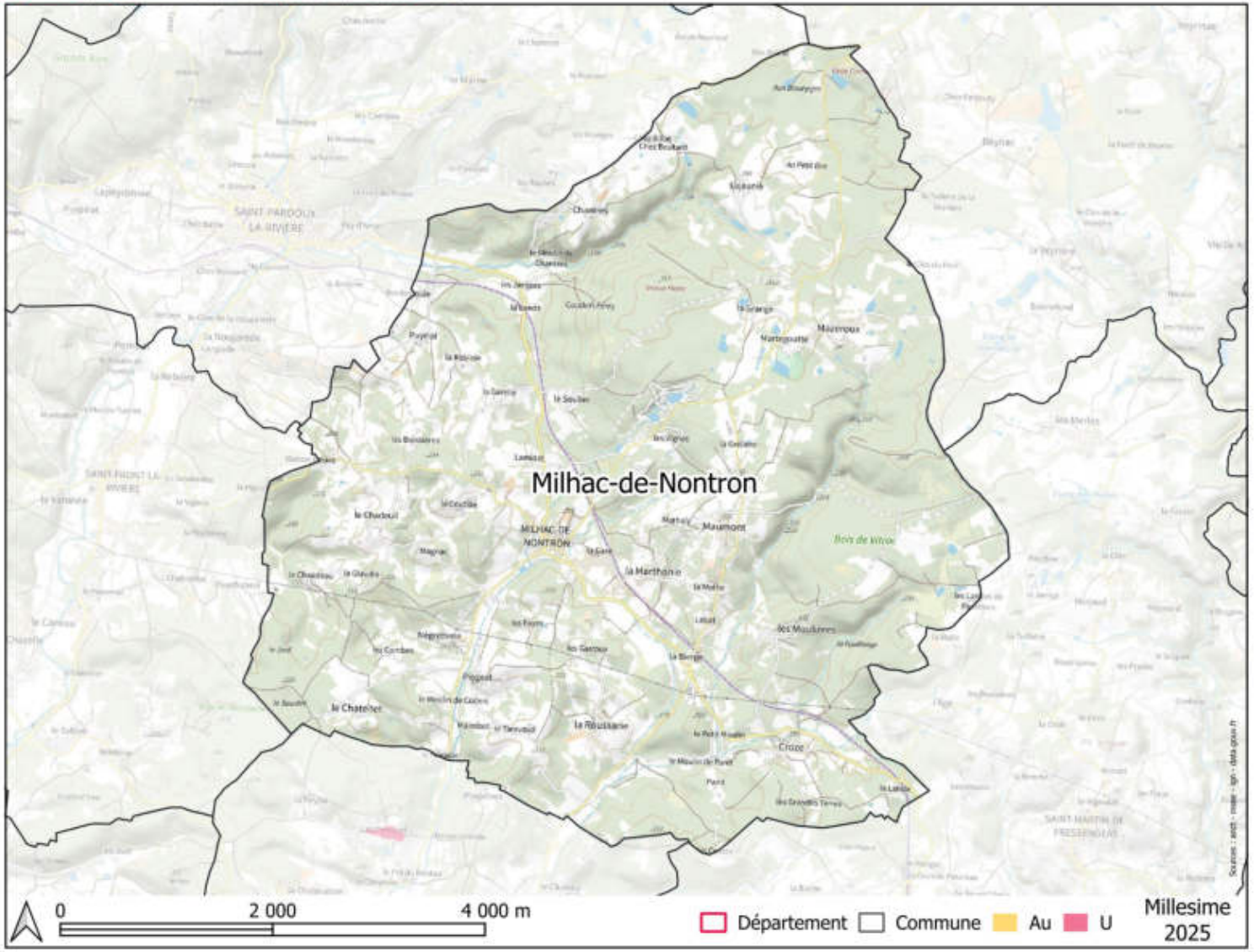
Emploi
Nb actifs occupés : **180**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **447**
Dont :
- Rés. princ. : **270 - 60.4%**
- Rés. sec. et occ. : **126 - 28.3%**
- Vacants : **51 - 11.4%**





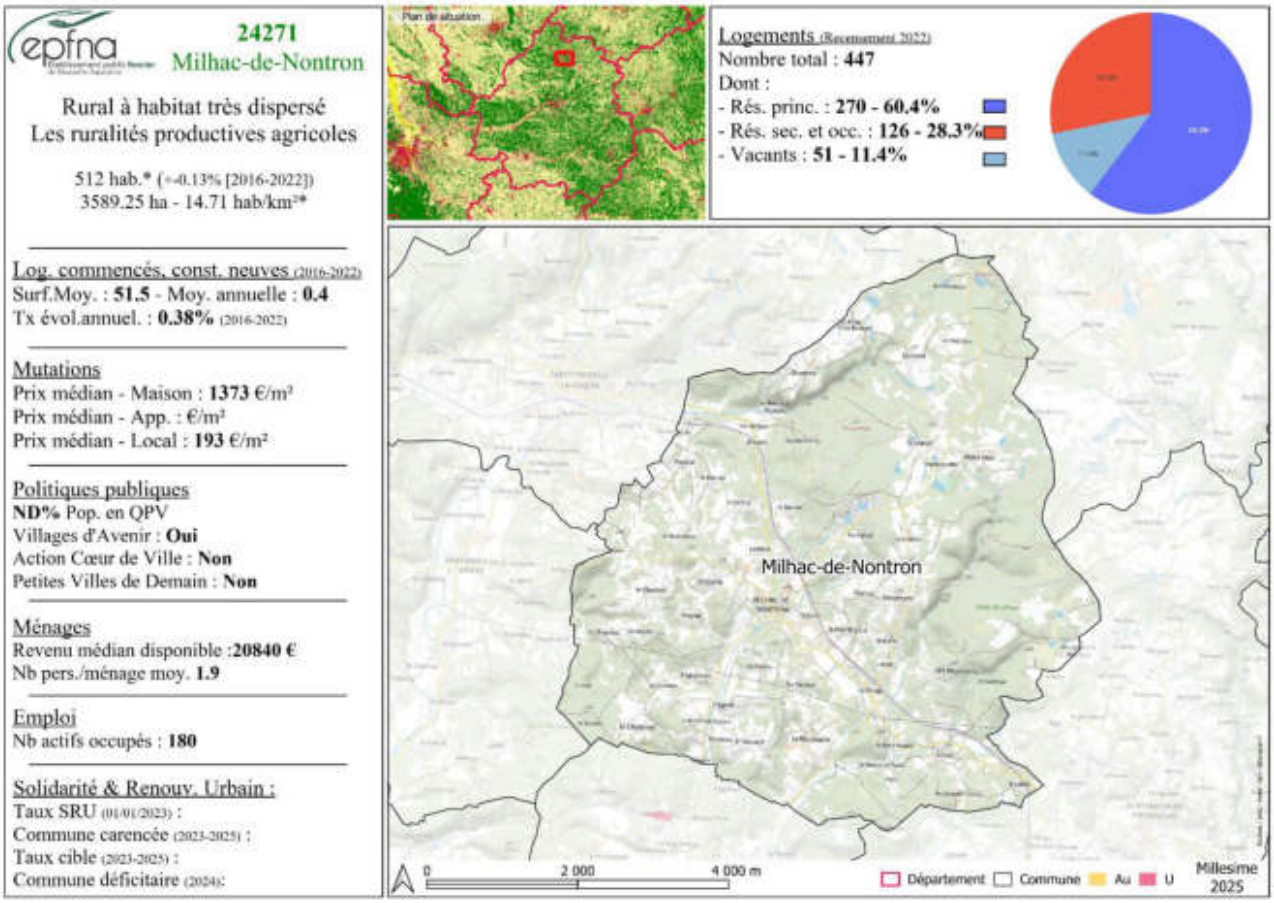
PRÉAMBULE

La commune de Milhac-de-Nontron

La commune de Milhac-de-Nontron est localisée au Nord du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Périgord Nontronnais et se trouve au sein du parc naturel régional Périgord-Limousin.

La commune fait partie du programme Villages d'Avenir.

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



Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	30 mai 2007
PLUI-H	En cours d'élaboration
SCOT du Périgord Vert	Approuvé le 4 décembre 2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 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 Milhac-de-Nontron et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage Carte communale	Occupation
B 1967	4 ca	Sol	7 place de l'église	U	Libre

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

B 1971	4 a 90 ca	Bâti	6 place de l'église	U	Libre
B 1739	4 a 50 ca	Bâti	6 place de l'église	U	Libre
B 2220	24 a 35 ca	Nu	Le Bourg	U	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

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

	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
x	**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 :
Réhabilitation d'un bâtiment vacant afin d'y installer logements et commerces, aménagement du parc (cheminements, éclairages, reprise des sols,…).

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme prévisionnel suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien :

Nombre de logements prévus	2
Dont sociaux	2
Typologies des logements	T2/T3
Nombre de locaux commerciaux prévus	1 ou 2 (à préciser)



Scenario 3 – juillet 2026

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 : T4 2026 / T1-T2 2027
- Réalisation des études complémentaires par la commune : T2-T3 2027
- Réalisation travaux par la commune : 2028-2029
- Rétrocession à la commune : T3 2030

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

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 ……., le Maire ou CM est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire ou par délibération du CM sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra éventuellement solliciter si nécessaire 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

	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 / 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 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.

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

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

PROJET

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. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

PROJET

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

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).

PROJET

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 Milhac-de-Nontron représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Pascal MECHINEAU	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 069

Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement à la convention de réalisation n°24-23-086 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Âpre 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 à la convention de réalisation n°24-23-086 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Âpre 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 COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE (24553) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026
Pour la préfète et par délégation
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement à la convention de réalisation n°24-23-086 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Âpre et L'EPFNA

Contexte : Le bien a été acquis le 18/10/2024 au montant 95 000€ en démembrement de propriété dont 85 500€ pris en charge par l'EPFNA pour la nue-propriété) et 9 500€ payé par la Commune de Tocane-Saint-Âpre pour l'usufruit.

A la suite du changement de municipalité en mars, la commune a sollicité par courrier du 28 mai 2026 un échelonnement de paiement du stock financier de la convention en raison de contraintes sur son budget 2026 notamment lié à des travaux urgents de réfection urgentes des toitures de plusieurs édifices publiques.

Projet : Réhabilitation de 2 logements et un local commercial

Signataires : COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE (24553),

Montant : 200 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 06/11/2023

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

Garant du rachat : COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE (24553)

Échelonnement de paiement : Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de 89 130,57 € HT, correspondant à la valeur de de la nue-propriété, de la façon suivante :

- **Avant le 15 octobre 2026 :** versement par la Commune de Tocane-Saint-Apre de la somme de 44 565,19 € HT et intègrera la TVA ;
- **Avant le 15 octobre 2027 :** Signature de l'acte authentique de cession de la nue-propriété à la commune, et versement par la commune de la somme 44 565,18 € HT et intègrera la TVA ;

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

24553
Tocane-Saint-Apre

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

1757 hab.* (+0.9% [2016-2022])
3304.36 ha - 54.23 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **121.4** - Moy. annuelle : **1**
Tx évol.annuel. : **1.11%** (2016-2022)

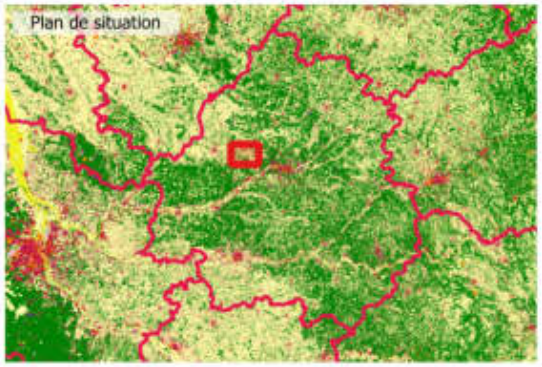
Mutations
Prix médian - Maison : **1254** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : **301** €/m²

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

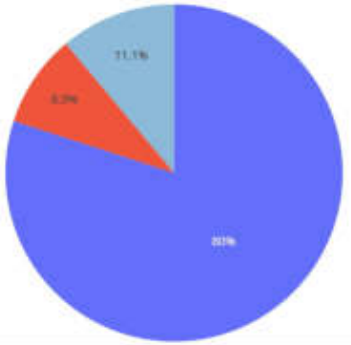
Ménages
Revenu médian disponible :**21440 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

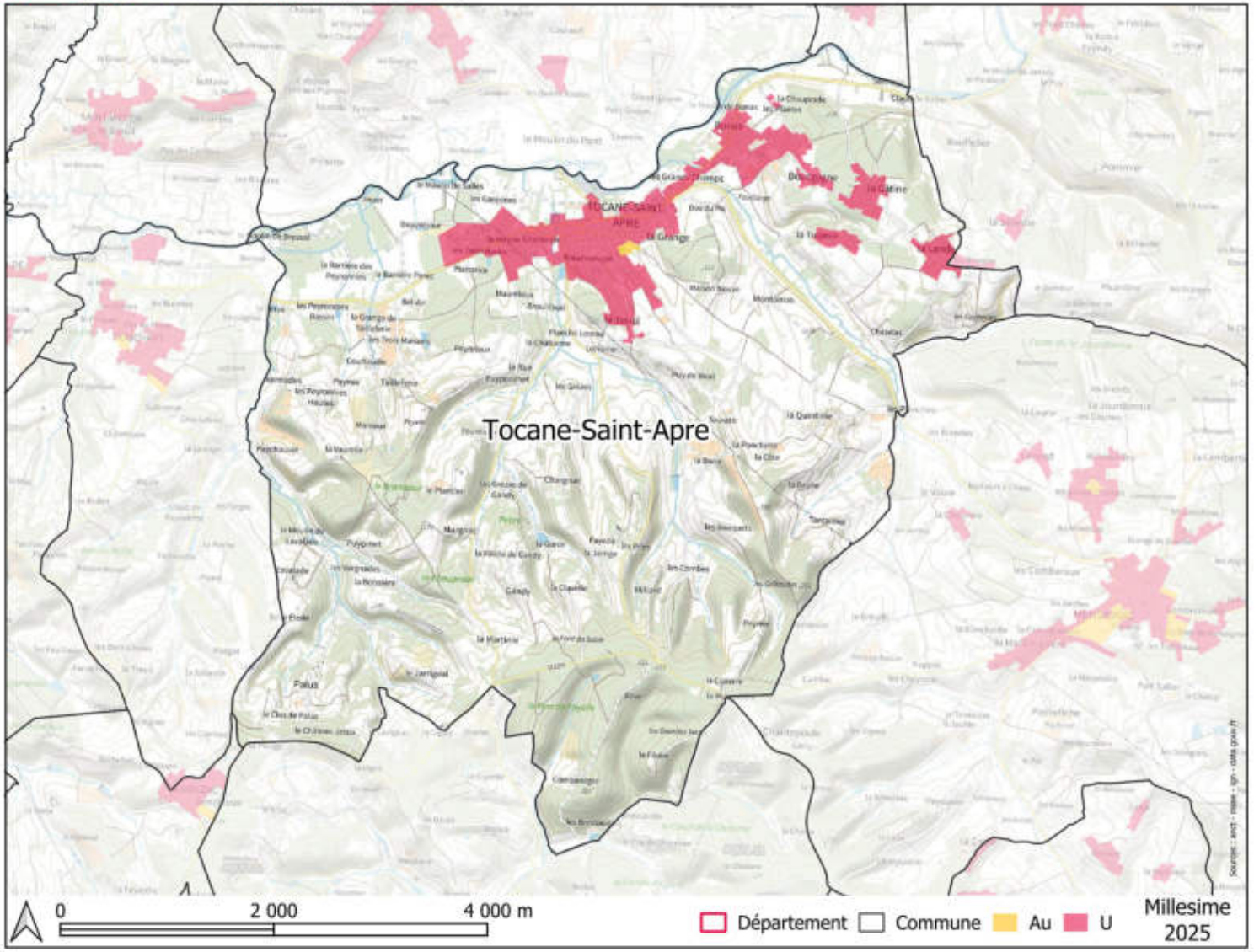
Emploi
Nb actifs occupés : **643**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1062**
Dont :
- Rés. princ. : **850 - 80%**
- Rés. sec. et occ. : **94 - 8.9%**
- Vacants : **118 - 11.1%**





Tocane Saint Apre

epfna Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'ECHELONNEMENT À LA CONVENTION DE REALISATION N°24-23-086 POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DU COMMERCE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Tocane-Saint-Apre, dont le siège est situé 3 Rue de Saint-Apre - 24350 TOCANE SAINT-APRE, représentée par son maire, **Monsieur Florent SIMON,** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …….. 2026,
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2026-XXX en date du 17 septembre 2026,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

L'EPFNA a procédé à l'acquisition d'un bien vacant ancien immeuble vacant à usage de commerce et logement avec local commercial au rez-de-chaussée et logement à l'étage, en centre-bourg. Afin de répondre au besoin identifié sur le territoire notamment au regard des nombreuses demandes de locaux commerciaux et de logement de petite taille, une opération d'aménagement visant à réaliser 1 ou 2 locaux commerciaux et 2 logements avait été envisagé.

Le bien a été acquis le 18 octobre 2024 au montant 95000€ en démembrement de propriété dont 85 500€ pris en charge par l'EPFNA pour la nue-propriété) et 9500€ payé par la Commune de Tocane-Saint-Âpre pour l'usufruit.

A la suite du changement de municipalité en mars, la commune a sollicité par courrier du 28 mai 2026 un échelonnement de paiement du stock financier de la convention en raison de contraintes sur son budget 2026 notamment lié à des travaux urgents de réfection de plusieurs édifices publiques.

Cet avenant a pour objet de prolonger la convention, et d'instaurer un échelonnement du paiement du reste à charge de la commune.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de la durée de la convention

Cet article vient modifier l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION initiale et est ainsi réécrit :
La durée de la convention est prolongée pour une durée de 1 an, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2027**.

ARTICLE 2. – Mise en place d'un échelonnement de paiement

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA et la Commune de Tocane-Saint-Apre, Personne publique garante, arrivant à échéance le 31 décembre 2026, les parties s'accordent sur la mise en place d'un échelonnement des paiements.

Au 04 juin 2026, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité sur cette convention un stock financier de 89130,57 € HT. Ce montant correspondant au coût d'acquisition de la nue-propriété de la parcelle AC n°0107**,** augmentés des frais de portage y afférents.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de la nue-propriété du foncier situé 2 rue Arnault de Mareuil à Tocane-Saint-Apre, par la Personne publique garante, soit la Commune de Tocane-Saint-Apre, suivant le principe de l'échelonnement de paiement

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

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

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de 89 130,57 € HT, correspondant à la valeur de de la nue-propriété, de la façon suivante :

- **Avant le 15 octobre 2026 :** versement par la Commune de Tocane-Saint-Apre de la somme de 44 565,19 € HT et intègrera la TVA;
- **Avant le 15 octobre 2027 :** Signature de l'acte authentique de cession de la nue-propriété à la commune, et versement par la commune de la somme 44 565,18 € HT et intègrera la TVA;

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 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 n°2 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 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- <u>Calcul du prix de cession</u>

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 Tocane-Saint-Apre 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 2027, 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 Commune de Tocane-Saint-Apre. 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 Commune de Tocane-Saint-Apre ait 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 commune, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la Commune de Tocane-Saint-Apre.

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 du foncier par la Commune de Tocane-Saint-Apre. Pour cette dernière, le transfert la pleine propriété ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié actant le rachat de la nue-propriété.

<u>Ainsi, la Commune ne devient pleine propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession de la nue-propriété du foncier susvisé en sa forme authentique.</u>

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°24-23-086 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le XX/XX/2026 en 4 exemplaires originaux

La commune de Tocane-Saint-Apre représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Florent SIMON	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2026/XXX, en date du XX/XX/2026

<u>Annexe n°1</u> : nouveau Règlement d'intervention
<u>Annexe n°2 :</u> Convention opérationnelle n°24-23-086

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 070

Convention de veille n°33-26-036 d'action foncière pour la production de logements entre la commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud Pole Atlantique et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°33-26-036 d'action foncière pour la production de logements entre la commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud Pole Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € 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 31/12/2031 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE D'ARCACHON (33009) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-26-036 d'action foncière pour la production de logements entre la commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud Pole Atlantique et l'EPFNA

Contexte : La convention de veille actuelle 33-20-073 signée le 03/02/2021 s'éteint le 13/09/2026.
La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date 18 décembre 2020. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 02 février 2024.

Projet : Objectif de production pour la période triennal 2023-2025 s'élève à 232 logements sociaux, résultats 22 LLS réalisés. Une nouvelle convention de veille est nécessaire sur l'ensemble des zones U et AU du PLU d'Arcachon afin de poursuivre l'accompagnement de la ville dans le production de logements et notamment de logements locatis sociaux au tire de la loi SRU. La convention permet aussi de garantir un cadre contractuel à l'EPFNA, délégataire du DPU, d'agir à l'opportunité de DIA/préemptions afin d'amorcer un développement opérationnel.

L'EPFNA poura réaliser en tant que de besoin des études, diagnostics ou encore la constitution de DUP si nécessaire.

Signataires : COMMUNE D'ARCACHON (2875), CA BASSIN D'ARCACHON SUD-POLE ATLANTIQUE (COBAS)

Echéance convention : 31/12/2031

Montant : 8 000 000 €

Garant du rachat : VILLE D'ARCACHON (33009)

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

33009
Arcachon

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

10895 hab.* (+-0.34% [2016-2022])
770.32 ha - 1433.55 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **87.7** - Moy. annuelle : **66.6**
Tx évol.annuel. : **0.41%** (2016-2022)

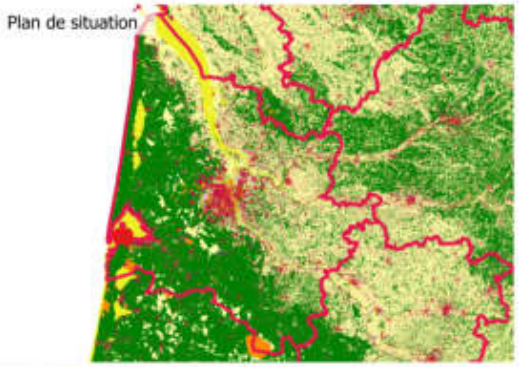
Mutations
Prix médian - Maison : **8220** €/m²
Prix médian - App. : **7570** €/m²
Prix médian - Local : **4718** €/m²

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

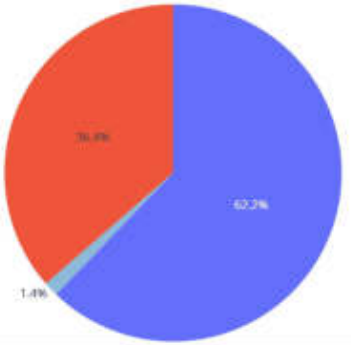
Ménages
Revenu médian disponible :**27150 €**
Nb pers./ménage moy. **1.6**

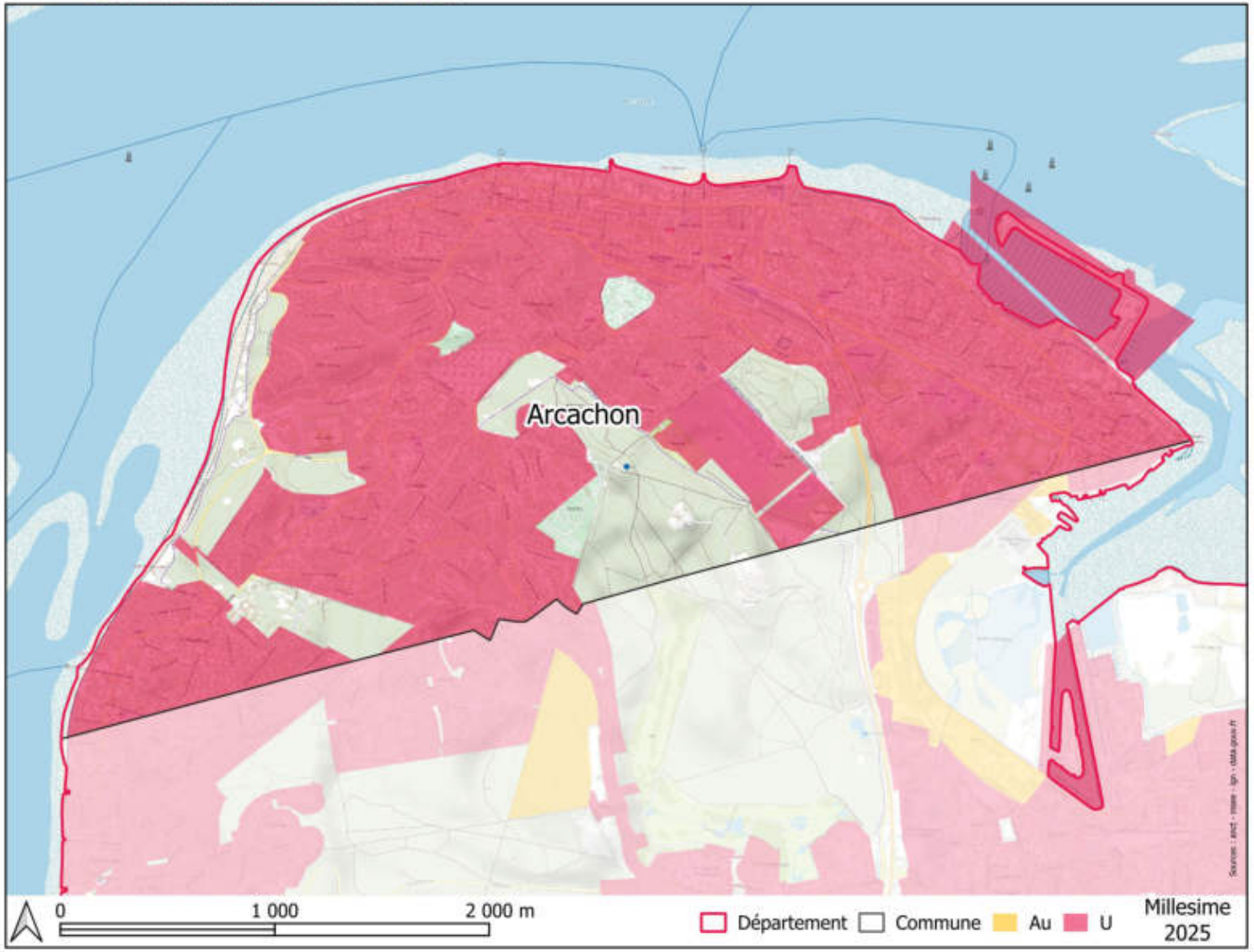
Emploi
Nb actifs occupés : **2587**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1289**
Commune carencée (2023-2025) : **true**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **17717**
Dont :
- Rés. princ. : **6453 - 36.4%**
- Rés. sec. et occ. : **11017 - 62.2%**
- Vacants : **247 - 1.4%**





CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-26-036

ENTRE

LA COMMUNE D'ARCACHON,

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arcachon,** personne morale de droit public, dont le siège est situé Place Lucien de Gracia 33120 Arcachon, représentée par **Monsieur Yves FOULON**, son maire, dûment habilité par délibération n° xxxx du conseil municipal du xxxx,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;
d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 allée d'Espagne, 33120 Arcachon, représentée par Monsieur Thierry GOUAICHAULT, son Président, dûment habilité par délibération n° DEL-2026- du conseil communautaire du 22 septembre 2026,
Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération »** ou « **la COBAS » ;**
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 xxxx,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ou « **l'Etablissement** » ;

PRÉAMBULE

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 veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon sud et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif.

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « périmètre de veille » d'une surface de 5,45 km² et s'implante sur l'ensemble des zones U et AU du PLU :



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

2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le(s) foncier(s) identifié(s) d'un commun accord avec la Commune et l'Intercommunalité,
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune et/ou l'Intercommunalité, le ou les biens identifiés sur accord des services de l'Etat et de la Commune.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté du Préfet de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan local d'urbanisme par arrêté de Monsieur le Préfet de Gironde en date du 02 février 2024.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Commune et l'Intercommunalité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et des Demandes d'Acquisitions de Biens (DAB) notifiées à la Collectivité, l'EPFNA pourra préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

La commune pourra, dans le cadre de ses réflexions foncières, urbaines et territoriales et/ou de montage de projets fonciers/immobiliers, solliciter l'EPFNA afin de réaliser tous types d'études.

La commune s'est engagée auprès de l'Etat dans un contrat de mixité sociale afin d'être accompagnée dans sa politique de production de logements sociaux. Pour cela plusieurs emprises foncières bâties ou non bâties pourront être étudiées afin d'en définir l'équilibre économique.

La Commune et/ou l'Intercommunalité s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la 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 et/ou de l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.
En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune / l'Intercommunalité sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.
Certaines études peuvent être partiellement ou totalement prises en charge par l'Etablissement.

Le remboursement par la Commune / l'Intercommunalité 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 **8.000.000,00 € HT (HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXE)**.
L'EPFNA procèdera annuellement à un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

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

4.2. 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.

La délibération ou accord donné préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.
Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force 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 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 le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention.

Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.
Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).
Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2031.

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 correspondantes. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

8. TRANSMISSION DES 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

11.1. Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.
Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. Résiliation de droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :
• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

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

L'EPFNA informe la Commune et l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.
La Commune et l'Intercommunalité disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.
Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.
Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3. Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.
Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.
Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier 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 4 exemplaires originaux.

La commune d'Arcachon	La COBAS	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son maire,	représentée par son Président,	représenté par son directeur général,
Yves FOULON	**Thierry GOUAICHAULT**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° xxx en date du xxxx.

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Formulaires - accord préalable
Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 071

Convention de réalisation n°33-26-037 "65 avenue de la Libération" en faveur de la production de logements entre la commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud Pole Atlantique et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°33-26-037 "65 avenue de la Libération" en faveur de la production de logements entre la commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud Pole Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée (3320073-011) pour un montant total 385 241,15 € HT au 07/07/2026 en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- 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 31/12/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE D'ARCACHON (33009) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvie PELLETIER

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-037 "65 avenue de la Libération" en faveur de la production de logements entre la commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud Pole Atlantique et l'EPFNA

Contexte : En 2025, l'opérateur Kalilog a contacté l'EPFNA, car il montait un projet de logements en libres et locatifs sociaux. Une promesse de vente a été signée par l'opérateur sur les 3 parcelles et un permis de construire a été délivré (ensemble immobilier R+2+Atique). Celui-ci a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif où Kalilog ne s'est pas défendu. En juin 2026, le juge a validé le permis de construire, celui purge son délai de recours sur décision du juge.

Le 25/09/2025, la DIA de cession du foncier a été déposée par l'opérateur. Le montant de la DIA comprend le montant des frais d'agence, soit 380.000 € dont 20.000 € de frais.
L'avis DIE a évalué les parcelles sur un montant supérieur à celui de la DIA. Un premier bilan "minute" réalisé par l'EPFNA confirme une faisabilité pour un programme 100% social, 50% LLS minimum, solde pouvant être en ULS. La mairie soutient le projet pour du 100% social.
L'EPFNA a donc préempté les parcelles afin de garantir une faisabilité du projet en 100% social, au prix de 380.000 €. L'acte a été signé le 22 avril 2026.
Fin juin 2026, l'opérateur Kalilog accompagné de Vilogia en tant que bailleur annonce ne pas parvenir à un équilibre économique de l'opération et s'accorde avec Vilogia à leur céder le permis de construire à prix coûtant.
L'EPFNA échange dorénavant avec Vilogia pour la réalisation d'un projet 100% social qui devrait être uniquement des logements locatifs sociaux (PLS, PLAI, PLUS).
L'acquisition de ces parcelles a donc pu se réaliser grâce à la convention de veille permettant à l'EPFNA d'agir à l'opportunité (préemption).
L'EPFNA souhaite créer une convention de réalisation pour le développement de ce projet.

Projet : PRODUCTION DE LOGEMENTS

Signataires : COMMUNE D'ARCACHON (2875), CA BASSIN D'ARCACHON SUD-POLE ATLANTIQUE (COBAS)

Echéance convention : 31/12/2029

Montant : 1 000 000 €

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°33-20-073 au titre de l'opération susvisée (3320073-011) pour un montant total 385.241,15 € HT au 07/07/2026.

Garant du rachat : VILLE D'ARCACHON (33009)

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

33009
Arcachon

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

10895 hab.* (+-0.34% [2016-2022])
770.32 ha - 1433.55 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **87.7** - Moy. annuelle : **66.6**
Tx évol.annuel. : **0.41%** (2016-2022)

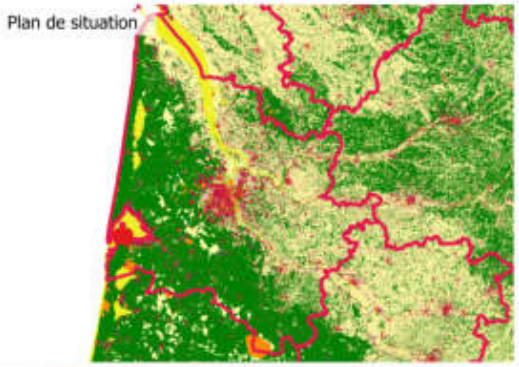
Mutations
Prix médian - Maison : **8220** €/m²
Prix médian - App. : **7570** €/m²
Prix médian - Local : **4718** €/m²

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

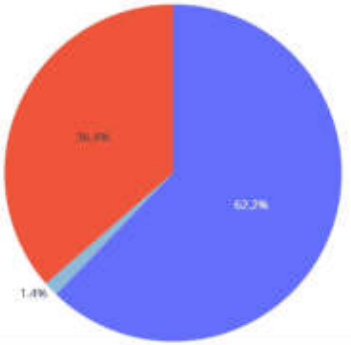
Ménages
Revenu médian disponible :**27150 €**
Nb pers./ménage moy. **1.6**

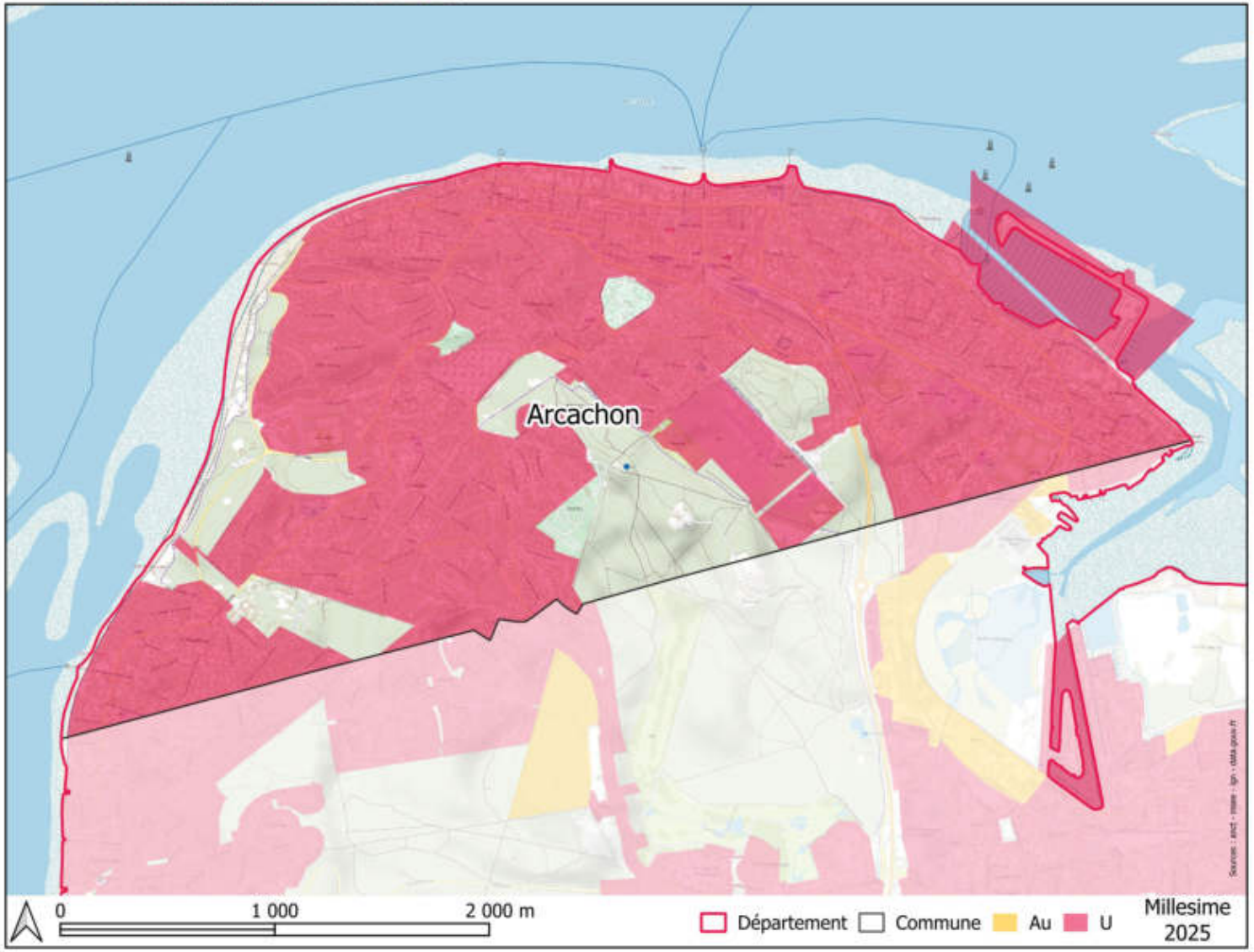
Emploi
Nb actifs occupés : **2587**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1289**
Commune carencée (2023-2025) : **true**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **17717**
Dont :
- Rés. princ. : **6453 - 36.4%**
- Rés. sec. et occ. : **11017 - 62.2%**
- Vacants : **247 - 1.4%**





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°33-26-037

« 65 avenue de la Libération »

ENTRE

LA COMMUNE D'ARCACHON,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arcachon,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, place Lucien de Gracia 33120 Arcachon, représentée par **Monsieur Yves FOULON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;
d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 allée d'Espagne, 33120 Arcachon, représentée par Monsieur Thierry GOUAICHAULT, son Président, dûment habilité par délibération n° DEL-2026- du conseil communautaire du 22 septembre 2026,

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

ET

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

PRÉAMBULE

La commune d'Arcachon

La commune littorale d'Arcachon est située au sud-ouest du département de la Gironde, elle appartient à l'arrondissement et au canton d'Arcachon. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud depuis le 7 décembre 2001.

Plus petite commune en termes de superficie du Bassin d'Arcachon, Arcachon est implantée sur un site dunaire à son extrémité Nord. Ce site exceptionnel a permis à la commune de connaitre un développement socio-économique basé sur les activités de la mer et du tourisme. Elle obtient le statut de commune le 2 mai 1857 par détachement de la commune de La Teste-de-Buch.

De 736 habitants en 1861, la population ne cesse de croitre pour atteindre 14.986 habitants en 1968. Aujourd'hui la ville compte au 01 janvier 2026, environ 11.396 habitants, n'en faisant pas la ville la plus peuplée du Bassin d'Arcachon, cependant elle dispose de l'ensemble des commerces et services propres à un cœur d'agglomération.

Sa proximité de Bordeaux (58 km), et sa position au sein du Bassin d'Arcachon en font aujourd'hui une commune littorale très attractive. Elle est reliée à la métropole de Bordeaux et plus largement à l'autoroute A63 par la D1250/N250/A660 qui dessert les autres villes du Bassin (La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras, Le Teich, Biganos, etc.). De même la ligne TER Bordeaux-Arcachon permet une bonne desserte vers Bordeaux en 50 minutes.

Malgré sa forte attractivité, la commune, limitée en taille (surface), a perdu de la population au début des années 70 jusqu'en 1999 (11 454 habitants). Depuis cette date, la population s'est stabilisée et il est à noter que la dynamique est croissante depuis 2013.

Aujourd'hui la ville se compose en cinq quartiers :

- La Ville d'Eté, qui constitue le centre-ville dense avec un plan urbain orthogonal, dont la centralité est la Place des Marquises et l'accès au bord de mer par la Place Thiers, et où se trouve la grande majorité des commerces ainsi que l'offre culturelle et touristique.
- La Ville d'Automne qui englobe le quartier de Saint-Ferdinand, et le quartier de l'Aiguillon, centralité secondaire, dont le tissu urbain est moins dense, situé proche au sud du port d'Arcachon et qui concentre les activités liées au Bassin d'Arcachon (commerce, port, écoles, etc.).
- La Ville de Printemps comprenant le quartier s'étendant autour du Parc Pereire et le quartier des Abatilles (résidentiel avec quelques commerces de type restaurants et des infrastructures sportives).
- La Ville d'Hiver, créée par les frères Pereire, sur les hauteurs et surplombant la Ville d'Eté, est constituée de nombreux parcs et villas avec une architecture bien marquée pittoresque.
- Le Moulleau, limitrophe de la commune de La Teste-de-Buch (quartier du Pyla-sur-Mer) est composé de villas et dont la centralité est entre la jetée et l'église Notre Dame des Passes (avec plusieurs commerces).

La densité en habitat de la ville d'Arcachon est hétérogène et les quartiers en bordure du Bassin d'Arcachon ainsi que ceux situés en arrière du littoral, moins densément bâtis et à proximité de territoires forestiers, sont soumis à un risque de feux de forêts.

Dotée d'une population plutôt âgée (57,6% de la population a plus de 60 ans en 2019), la commune est marquée par une taille de ménages faible (1,72). Cette situation induit une hausse de population systématiquement alimentée par l'arrivée de nouveaux ménages, et donc le besoin de produire de nouveaux logements.
Cependant, en raison de son héliotropisme, le parc de logements est marqué par la forte proportion de résidences secondaires (59,72% en 2019) qui vient concurrencer sur un territoire limité en taille, l'accueil de population pérenne.

Ainsi, Arcachon est confronté à un marché immobilier en forte tension, qui ne répond que partiellement aux besoins de la population. Les petites typologies par exemple sont plutôt demandées par des publics éligibles aux critères sociaux mais que le parc social ne satisfait pas totalement. Le ratio demande/attribution de logement social sur la commune est élevé.

La ville fait la preuve de son engagement à favoriser la construction de logements sociaux depuis 2008 après l'achèvement de nombreuses opérations, notamment rue Georges Méran. La commune a ainsi engagé de nombreux programmes sur son territoire pour accroitre sa production avec un rythme de production élevé.
Malgré ses efforts, les nombreuses contraintes de la commune induisent une spécialisation résidentielle du territoire entre un marché du neuf peu accessible aux ménages locaux et notamment aux jeunes et un parc locatif social ou privé qui ne détend pas le marché.

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune d'Arcachon est déficitaire en matière de production de logement sociaux constaté par un arrêté de carence de la préfète de Gironde en date du 18 décembre 2020, renouvelé par le préfet le 20 novembre 2023.

La commune compte 973 logements locatifs sociaux (sur un total de 6.750 résidences principales), il lui manque ainsi 928 logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi SRU. L'objectif triennal 2023-2025 retenu par la Préfecture est de 232 logements au titre du Contrat de Mixité Sociale signé le 07 février 2024.

Afin d'accompagner la commune à atteindre ses objectifs triennaux, la préfecture de Gironde a délégué le droit de préemption urbain de la commune d'Arcachon à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine par arrêté du 10 février 2021, renouvelé par arrêté le 02 février 2024.

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

	Commune **Arcachon**	EPCI **COBAS**	Département **Gironde (33)**
Population (municipale au 01/01/2025	11.206 habitants	71.165 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 3,3 %	4,37 %	1,27 %
Taux de Logements locatifs sociaux	15,54%	14,55%	12,65 %
Taux de vacance du parc de logements	1,2%	3,8%	

Nombre de personnes par ménages	0,591	2	2,16
Nombre d'entreprises	168	1 068	26 039
Nombre d'emplois au lieu de travail	5 984	24 575	688 507
Nombre de commerces, hébergements, restauration	602	2 176	41 700
Taux de chômage annuel moyen (2023)	14,7%	11,3%	

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 71 301 habitants (Recensement de la population en 2026 – millésime 2023 ; extrait de BANATIC).

Le territoire de la COBAS est situé à l'ouest du département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine), à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Ouest de Bordeaux Métropole, sur le Parc naturel régional des Landes de Gascogne. Ce territoire est bordé au nord par le plan d'eau du Bassin d'Arcachon sur 174 km² et à l'ouest par l'océan Atlantique. Ce territoire unique et attractif, possède un environnement naturel exceptionnel et un patrimoine culturel spécifique (forêt, ostréiculture, métiers de la mer). Il s'étend sur 32 883 hectares.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Documents	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	26/01/2017 approuvé	-
PLH 2025-2031	Adoption finale le 13/02/2025	Exécutoire à compter du 10/05/2025
SCoT	Approuvé le 06/06/2024	Exécutoire à compter du 07/08/2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,

- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 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'Arcachon, la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud 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.

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 « 65 avenue de la Libération » et défini par les éléments suivants :

Parcelles Cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AO 0277	160 m²	Non bâti	Avenue de la Libération	UP8	-	Vacant
AO 0173	596 m²	Bâti (90 m²)	65 avenue de la Libération	UP8	-	Vacant
AO 0174	7 m²	Non bâti	Avenue de la Libération	UP8	-	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.



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet est créée au regard d'une opportunité de réaliser une opération entièrement de logements locatifs sociaux à la suite d'une préemption.

En 2025, l'opérateur Kalilog a contacté l'EPFNA, car il montait un projet de logement en libre et locatifs sociaux. Une promesse de vente a été signée par l'opérateur sur les 3 parcelles du périmètre de la convention et un permis de construire a été délivré (ensemble immobilier R+2+Attique) par la ville d'Arcachon. Celui-ci a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif où Kalilog ne s'est pas défendu. En juin 2026, le juge a validé la légalité du permis de construire, et le jugement est purgé de tout recours depuis fin aout 2026.

Le 25/09/2025, la DIA de cession du foncier a été déposée par l'opérateur. Le montant de la DIA comprend le montant des frais d'agence, soit 380.000 € dont 20.000 € de commission d'agence. L'avis DIE a évalué les parcelles sur un montant supérieur à celui de la DIA. Un premier bilan "minute" réalisé par l'EPFNA confirme une faisabilité pour un programme 100% locatif social.

La mairie soutient l'opération en faveur du développement d'un programme à 100% de logements locatifs sociaux. L'EPFNA a donc préempté les parcelles afin de garantir une faisabilité du projet en 100% social, au prix de 380.000 €. L'acte a été signé le 22 avril 2026.

Fin juin 2026, l'opérateur Kalilog accompagné de Vilogia en tant que bailleur social a annoncé qu'il ne parvenait plus à un équilibre économique de l'opération et qu'il s'était accordé avec Vilogia pour lui céder à prix coûtant le permis de construire.
L'EPFNA échange dorénavant avec Vilogia pour la réalisation d'un projet 100% social qui devrait être composé uniquement de logements locatifs sociaux (PLS, PLAI, PLUS).

L'acquisition de ces parcelles a donc pu se réaliser grâce à la convention de veille permettant à l'EPFNA d'agir à l'opportunité (préemption).

L'EPFNA et la ville d'Arcachon souhaitent créer une convention de réalisation pour le développement de ce projet.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet les parcelles situées au sein du périmètre d'intervention acquises le 22 avril 2026 par l'EPFNA. La présente convention ne fera pas l'objet d'acquisition complémentaire.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet pourra nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération. La Commune pourra solliciter au besoin 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…)
X	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la 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.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA sont 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 sont :

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n°33-20-073

Dans le cadre de la précédente convention opérationnelle n°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 22/04/2026 à l'acquisition des parcelles AO 0277, AO 0173 et AO 0174 (à titre indivis pour cette dernière), afin d'intégrer ces dernières au projet global de développement de logements. Le prix de revient de cette opération est de 385.241,15 € HT au 07/07/2026.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée (33-20-073-011) pour un montant total de 385.241,15 € HT au 07/07/2026. 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 convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération.

La signature de la présente convention de réalisation emporte clôture de l'opération n°011 de la convention n°33-20-073

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention**, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1.000.000,00 € HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXES).**

Ce montant plafond de convention se base sur un bilan de convention esquissé par l'EPFNA qui aujourd'hui présente un solde légèrement créditeur.

Le montant plafond de la convention présente une enveloppe confortable pour tout aléa éventuel que pourrait présenter le projet.

Budget prévisionnel - 65 avenue de la Libération - Arcachon			
Dépenses en HT		**Recettes en HT**	
Acquisition foncière	380 000,00 €	Cession bailleur	340 000,00 €
Frais de notaire	4 393,27 €	Minoration SRU à obtenir	60 241,15 €
Honoraires huisssier	847,88 €		
Diagnostics	1 000,00 €		
Etude de sol	1 000,00 €		
Frais de géomètre	2 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	5 000,00 €		
Taxes	5 000,00 €		
Assurance	1 000,00 €		
Total des dépenses	**400 241,15 €**	**Total des recettes**	**400 241,15 €**
Solde créditeur	0,00 €	Solde débiteur	0,00 €

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 indépendante.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, 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

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.

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 d'Arcachon représentée par son maire,	La COBAS représentée par son Président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Yves FOULON	**Thierry GOUAICHAULT**	**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 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 072

Avenant n°3 de différé de paiement de la convention opérationnelle n°33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 différé de paiement de la convention opérationnelle n°33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 30/03/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE CAPTIEUX (33095) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de différé de paiement de la convention opérationnelle n°33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a acquis pour le compte de la Commune de Captieux, l'ancien hôtel restaurant du Cap des Landes en décembre 2020. Le projet souhaité par la Commune pour ce bâtiment emblématique est d'y développer des logements (dont sociaux) ainsi qu'une activité de restaurant et un lieu dédié à l'économie sociale et solidaire. Ce projet est notamment lauréat du dispositif Village d'avenir. Dans le cadre de la convention, l'EPFNA a mené un certain nombre d'étude et de travaux :

- diagnostics avant-travaux, structure et parasitaire ;
- travaux de réfection de la toiture ;
- traitement des termites ;
- bornage et plans intérieurs et façades.

La cession était initialement destinée à Gironde Habitat. Toutefois au regard de la situation du bailleur et des délais de la convention (qui arrive à échéance en mars 2028), il a été convenu de céder le foncier à la Commune.

Au regard de la trésorerie de la commune de Captieux, cette dernière a sollicité l'EPFNA en vue d'un rachat du stock en plusieurs exercices buédgétaires. Il est proposé de répondre favorablement à cette requête en accordant un paiement en deux exercices (2027 et 2028) avec un paiement à la signature de l'acte et un paiement l'année d'après

Projet : abandon du projet par le bailleur

Signataires : COMMUNE DE CAPTIEUX (33095), CC DU BAZADAIS

Montant : 400 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 09/10/2018

Echéance convention : 30/03/2028 inchangé

Garant du rachat : COMMUNE DE CAPTIEUX (33095)

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 :

• 2027 : Signature de l'acte authentique de vente au plus tard le 30/04/2027 et paiement comptant de 50 % du prix de vente TTC au jour de la signature de l'acte, soit la somme de 52 535,52 € HT à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de 8 777,64 € ;

• 2028 : Paiement du solde du prix de vente avant le 30/04/2028 soit la somme prévisionnelle 52 535,52 € HT à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de 8 777,64 €.

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

33095
Captieux

Bourgs ruraux
Les ruralités productives agricoles

1382 hab.* (+1.35% [2016-2022])
12001.78 ha - 11.58 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **88.5** - Moy. annuelle : **3.4**
Tx évol.annuel. : **0.06%** (2016-2022)

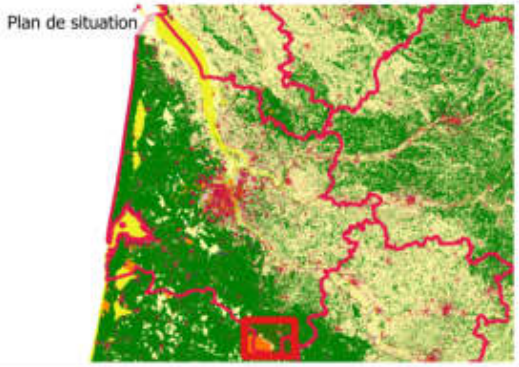
Mutations
Prix médian - Maison : **1394** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : **508** €/m²

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

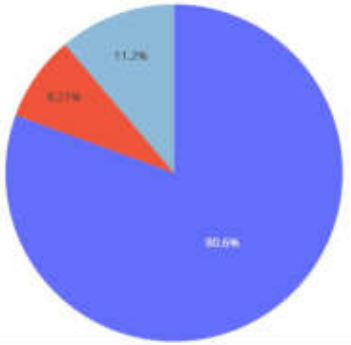
Ménages
Revenu médian disponible :**20340 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

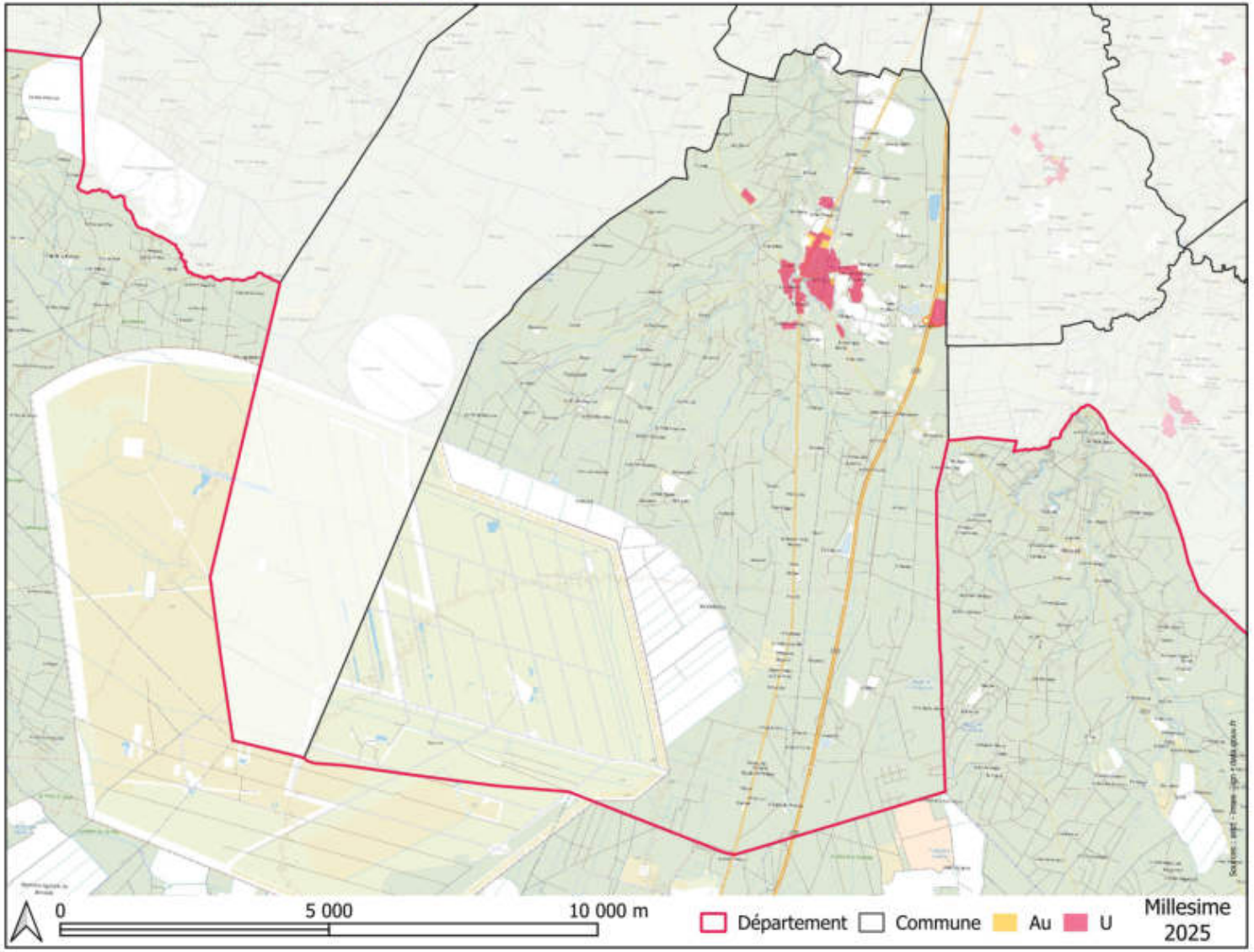
Emploi
Nb actifs occupés : **492**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **813**
Dont :
- Rés. princ. : **655 - 80.5%**
- Rés. sec. et occ. : **67 - 8.2%**
- Vacants : **91 - 11.2%**





AVENANT N°3 D'INTEGRATION D'UN DIFFERE DE PAIEMENT

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-096 D'ACTION FONCIERE

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CAPTIEUX

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAZADAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Commune de Captieux,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de 8 Mai 1845 – 33840 CAPTIEUX – représentée par **Madame Christine LUQUEDEY**, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du XX XXX XXXX,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** »

D'une part,

La **Communauté de Communes du Bazadais,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé lieu-dit Coucut – Route de Lerm – 33430 BAZAS – représentée par **Madame Isabelle DEXPERT** sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX XXXXX XXXX,

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 à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau N°B-XXXX-XXX en date du XX XXXX XXXX,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Le 09 octobre 2018, la commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA ont conclu une convention opérationnelle d'action foncière en vue de la redynamisation du centre-bourg. Cette convention a fait l'objet de deux avenants :

- Avenant n°1 (signé le 07/07/2021) : Élargissement du périmètre d'intervention à la suite d'une étude de gisements fonciers et augmentation de l'engagement financier.
- Avenant n°2 (signé le 06/01/2026) : Redimensionnement du périmètre, réduction du plafond financier et prorogation de la durée de la convention.

A ce titre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux ensembles immobiliers stratégiques :

- 3, rue de la Gare (cadastré AB n°555) : Acquis le 28 juillet 2020 pour permettre à la commune d'étoffer et de regrouper son offre de soins à proximité du pôle de santé existant. Ce bien a été rétrocédé à la commune de Captieux en 2024.
- Hôtel-Restaurant « Cap des Landes » (cadastré AB n°199 et 200) : Acquis le 11 décembre 2020. Dans le cadre du dispositif « Villages d'Avenir », une étude portée par l'ANCT a été engagée pour définir un projet mixte (logements sociaux, restauration, espace de formation) et identifier un opérateur porteur du projet. Afin de sécuriser la mutation de cet immeuble emblématique, l'EPFNA a réalisé un ensemble d'études et de travaux (diagnostics amiante/plomb avant-travaux, structure et parasitaire, plans intérieurs et façades, bornage, réfection complète de la toiture et traitement des termites). En concertation avec les élus, la rétrocession directe du bien à la commune a été arbitrée.

Par courrier en date du XX/XX/XXXX, la commune de Captieux a sollicité l'octroi d'un paiement différé pour étaler le prix d'achat de ces fonciers.

Le présent avenant fixe les modalités financières de ce différé de paiement, permettant à la commune de finaliser le rachat du foncier dès 2027 (avant l'échéance de la convention) tout en lissant son budget sur plusieurs exercices.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- **Article 1. DISPOSITIONS FINANCIERES**

Dans le cadre du rachat par la Commune des parcelles cadastrées AB n°199 et 200, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé. Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle n°33-18-096.

a) Dispositions 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.

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

b) Calcul du prix de cession

Au 13/08/2026, le prix de revient total sur cette opération est de **105 071,05 € HT (122 626,33 € TTC)**.

La cession au profit de la Commune est prévue pour intervenir avant le **30/04/2027**.

c) 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 :

- **2027 :** Signature de l'acte authentique de vente **au plus tard le 30/04/2027** et paiement comptant de 50 % du prix de vente TTC au jour de la signature de l'acte, soit la somme de **52 535,52 € HT** à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de **8 777,64 €** ;

- **2028** : Paiement du solde du prix de vente **avant le 30/04/2028** soit la somme prévisionnelle **52 535,52 € HT** à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de **8 777,64 €.**

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

d) Règlement des échéances

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

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

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

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

e) 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), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans les 3 ans suivant la signature de l'acte de revente.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-18-096 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Captieux représentée par sa Maire,	**La Communauté de Communes du Bazadais** représentée par sa Présidente,	**L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine** représenté par son directeur général,
Christine LUQUEDEY	**Isabelle DEXPERT**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable de la Contrôleuse Générale Économique et Financière, Madame Cécile COURAULT n° 202X/XXX du XX XXXXXXX XXXX

Annexe 1 : Convention opérationnelle n°33-18-096
Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-096
Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-18-096

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 073

Avenant n° 1 d'intégration de la CDC Médullienne à la convention de réalisation n°33-25-51 « pour la réalisation d'une opération de logements participant à la revitalisation du centre-bourg » entre la commune de Sainte-Hélène, la communauté de communes Médulienne 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 d'intégration de la CDC Médullienne à la convention de réalisation n°33-25-51 « pour la réalisation d'une opération de logements participant à la revitalisation du centre-bourg » entre la commune de Sainte-Hélène, la communauté de communes Médulienne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- 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 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE SAINTE-HELENE (33417) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026
Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 d'intégration de la CDC Médullienne à la convention de réalisation n°33-25-51 « pour la réalisation d'une opération de logements participant à la revitalisation du centre-bourg » entre la commune de Sainte-Hélène, la communauté de communes Médulienne et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de son projet de rénovation et de revitalisation de son centre-bourg et notamment par l'intermédiaire de la future OAP, la ville de Sainte-Hélène prévoit un projet ambitieux avec des programmes mixtes selon les secteurs à dominante d'habitat. Le centre-bourg est en partie frappé par la vacance et la vétusté.
L'objectif général, pour la commune, au sein de ce futur centre-bourg est de créer une véritable centralité et de repenser la ville de demain. Le projet voulu s'emploie à créer un nouveau « centre-bourg » dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitations, accompagnant différentes opérations de logements.

Cet avenant permet l'intégration de la CDC Médulienne à la convention Suite de l'accord cadre avec la CDC Médulienne

Projet : Le périmètre de réalisation (ilot place 8 mai 1945), objet de la présente convention vise à accueillir du logement ainsi qu'un équipement municipal culturel. Il s'agit d'un projet de réhabilitation d'un bâti ancien et démolition/reconstruction neuve de maisons individuelles avec une proportion de logements locatifs sociaux. Sur cet îlot, il est envisagé environ 25 logements, dont sociaux 6.

Signataires : VILLE DE SAINTE-HELENE (33417) CC MEDULIENNE

Montant : 2 500 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 19/08/2025

Echéance convention : 31/12/2030 inchangé

Garant du rachat : VILLE DE SAINTE-HELENE (33417)

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

33417
Sainte-Hélène

Bourgs ruraux
Les ruralités résidentielles aisées

3068 hab.* (+1.74% [2016-2022])
12899.76 ha - 23.99 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **104.6** - Moy. annuelle : **5.6**
Tx évol.annuel. : **2.03%** (2016-2022)

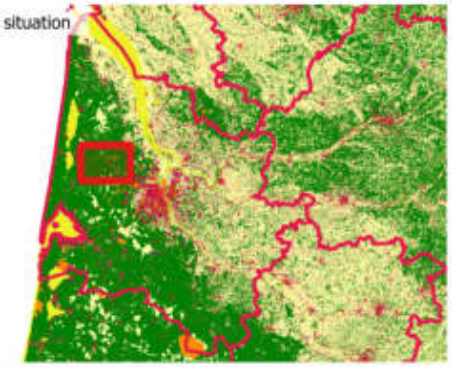
Mutations
Prix médian - Maison : **3068** €/m²
Prix médian - App. : **2833** €/m²
Prix médian - Local : **2206** €/m²

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

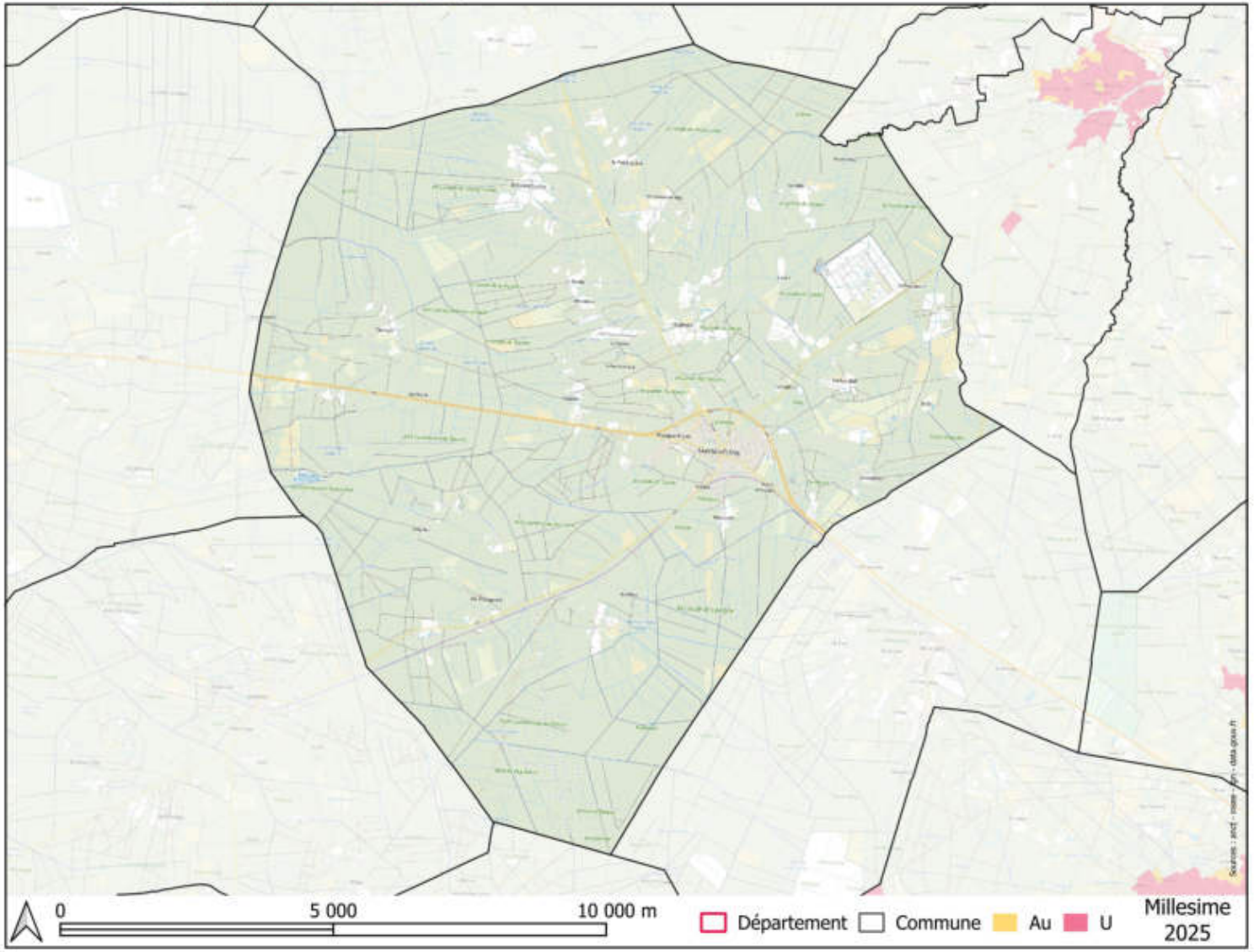
Ménages
Revenu médian disponible :**25300 €**
Nb pers./ménage moy. **2.5**

Emploi
Nb actifs occupés : **1532**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1257**
Dont :
- Rés. princ. : **1189 - 94.6%**
- Rés. sec. et occ. : **14 - 1.1%**
- Vacants : **55 - 4.4%**



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N° 1 POUR L'INTEGRATION DE LA CDC MEDULLIENNE À LA CONVENTION DE REALISATION N°33-25-51

« POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS PARTICIPANT A LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE HELENE (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDULIENNE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE
La commune de Sainte-Hélène, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place du 11 novembre à Sainte-Hélène (33480), représentée par **Monsieur Lionel Montillaud**, 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 de communes Médullienne, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 4 rue Carnot à Castelnau-de-Médoc (33480) – représentée par **Monsieur Lionel Montilaud** son président, dûment habilité par délibération n°100-11-25 HAB du conseil communautaire du 06 novembre 2025,
Ci-après dénommée, **« l'Intercommunalité » ou « la Communauté de communes »**

d'autre part,

ET
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-…… du XX XX 2026.

Ci-après dénommé « **EPFNA** »;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

PRÉAMBULE

Comme convenu dans la convention cadre entre L'EPFNA et la CDC Médullienne signée en avril 2026, toutes les conventions antérieures à cette date, signées dans le périmètre de la CDC Médullienne, doivent intégrer par voie d'avenant la communauté de communes en tant que signataire

C'est pourquoi cet avenant vient rattacher à la convention de réalisation n°33-25-51 entre L'EPFNA et la commune de Sainte-Hélène la CDC Médullienne.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant ajoute l'article 1.3 à la convention de réalisation n°33-25-51 :

« **1.3 La convention cadre**

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-25-065 signée le 03/02/2026, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 06/11/2025 et du Bureau de l'EPFNA en date du 19 décembre 2025.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- Définir les objectifs partagés de la Communauté de communes Médullienne, à travers les documents de planification (PLU, SCOT, PCAET…), et de l'EPFNA, à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et la Communauté de communes Médullienne dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;
- Permettre d'engager des démarches concrètes pour la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Limiter l'effet concurrentiel
- Soutenir un secteur productif malmené, adossé à des filières identitaires (notamment la filière vini-viticole) ou porteuses (l'industrie des composites)
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive dans un souci d'équilibre environnemental, en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation garante de la qualité du cadre de vie
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer, aux côtés des communes, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées…
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer, aux côtés des communes, dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet

PROJET

- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Accompagner les communes dans leurs adaptations aux effets du recul du trait de côte, qui peuvent traduire par le repli stratégique de leur front de mer et la re-naturalisation de zone côtières
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes et de La Communauté de communes Médullienne

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. »

Les autres dispositions de la convention de réalisation n°33-25-51 demeurent inchangées.

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

La commune de Sainte-Hélène représentée par son maire,	La Communauté de Communes Médullienne représentée par délégation par sa vice-présidente déléguée à l'Habitat, au renouvellement urbain et à la politique du logement	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Lionel MONTILLAUD	**Aurélie TEIXEIRA**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention de réalisation n°33-25-51 entre la commune de Sainte-Hélène et l'EPFNA
Annexe 2 : Règlement d'intervention
Annexe 3 : Convention cadre n°33-25-065

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 074

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-19-012 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Angles-sur-L'anglin, la communauté d'agglomération de grand Châtellerault 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° 86-19-012 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Angles-sur-L'anglin, la communauté d'agglomération de grand Châtellerault et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- 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 26/04/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE D'ANGLES-SUR-L'ANGLIN (86004) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-19-012 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Angles-sur-L'anglin, la communauté d'agglomération de grand Châtellerault et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a acquis le 26 avril 2022 l'ancienne pharmacie du bourg. La commune d'Angles-sur-l'Anglin a signé une convention avec l'Agence des Territoires de la Vienne (AT86). La phase APS a été validée par la commune. L'usufruit a été rétrocédé à la commune, le 04 avril 2025, afin de lui permettre d'engager la phase travaux pendant le portage par l'EPFNA. Néanmoins, la commune a alerté l'EPFNA sur son impossibilité de poursuivre le projet et notamment de prendre en charge la phase travaux. En effet, des travaux urgents de confortement de la falaise sont à entreprendre en priorité par la commune. Par ailleurs, l'étude réalisée dans le cadre du marché de MOE confirme un problème de structure du bâtiment. L'ancienne municipalité avait donc abandonné le projet et souhaitait revendre le foncier via le dispositif AGORASTORE. Le conseil municipal n'a cependant jamais délibéré et le processus n'a pas été lancé.

Les nouveaux élus ont confirmé leur souhait de relancer un projet sur ce foncier. La convention arrivant à son terme le 26 avril 2027, la commune d'Angles-sur-l'Anglin souhaite disposer de deux années supplémentaires afin de mener un projet viable sur ce foncier. La commune a également sollicité la mise en place d'un paiement échelonné anticipé dans le cadre de cette prolongation avec une versement de 10 000 € chaque année.

Projet : Réhabilitation de l'ancienne pharmacie du village.

Signataires : COMMUNE D'ANGLES-SUR-L'ANGLIN (86004), CA GRAND CHATELLERAULT

Montant : 300 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 01/01/2019

Echéance convention : échéance initiale 26/04/2027, prolongement de 2 ans, soit jusqu'au 26/04/2029

Garant du rachat : COMMUNE D'ANGLES-SUR-L'ANGLIN (86004)

Échelonnement de paiement : Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel, de la manière suivante :

- Avant le 30/11/2026, la commune verse à l'EPFNA la somme de 10 000,00 €
- Avant le 30/11/2027, la commune verse à l'EPFNA la somme de 10 000,00 €
- Avant le 30/11/2028, la commune verse à l'EPFNA la somme de 10 000,00 €
- Avant le 26/04/2029, soit le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la commune. 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 commune.

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

86004 Angles-sur-l'Anglin

Rural à habitat dispersé
Les ruralités productives agricoles

362 hab.* (+-0.18% [2016-2022])
1463.15 ha - 24.46 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **ND** - Moy. annuelle : **ND**
Tx évol.annuel. : **-0.28%** (2016-2022)

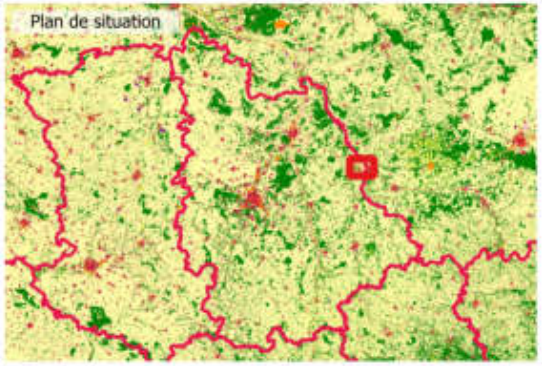
Mutations
Prix médian - Maison : **1051** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : €/m²

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

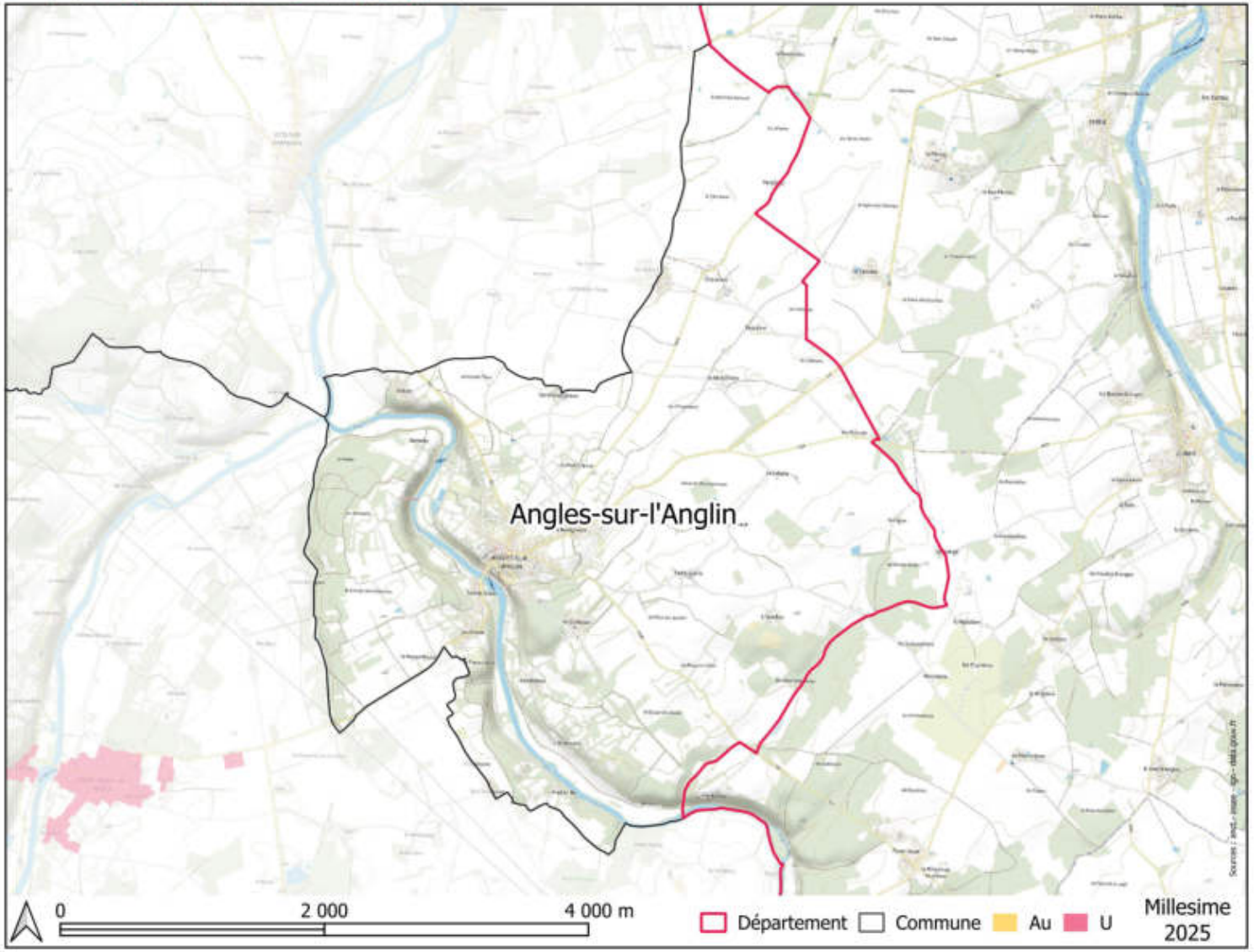
Ménages
Revenu médian disponible :**23180 €**
Nb pers./ménage moy. **1.8**

Emploi
Nb actifs occupés : **118**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **409**
Dont :
- Rés. princ. : **204 - 49.8%**
- Rés. sec. et occ. : **171 - 41.8%**
- Vacants : **35 - 8.5%**



AVENANT N°2 DE PROROGATION À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 86-19-012 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGLES-SUR-L'ANGLIN

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND CHÂTELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Angles-sur-l'Anglin, dont le siège est situé 18 rue Saint-Jean 86260 ANGLES-SUR-L'ANGLIN, représentée par son maire, **Monsieur Eric PEIFFER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ……..,
ci-après dénommée « **la collectivité » ;**

La communauté d'agglomération du Grand-Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 78 boulevard de Blossac – 86100 Châtellerault – représentée par **Monsieur Cyril CIBERT**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 3 octobre 2022.
ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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 17 septembre 2026.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA »**

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune d'Angles-sur-L'Anglin, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA ont conclu le 13 juin 2019 une convention opérationnelle n° 86-19-012 pour la redynamisation du centre-bourg de la commune.

La commune souhaitait développer un projet urbain qui repose sur des orientations en terme d'habitat, de développement et de préservation du patrimoine tout en répondant aux enjeux posés par le contexte local, c'est-à-dire le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population, ainsi que la maitrise du développement urbain grâce notamment à la valorisation des ressources foncières existantes pour la production d'une offre de logements adaptés aux besoins du territoire.

Ainsi, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis le 26 avril 2022 l'ancienne pharmacie du bourg. En septembre 2022, une étude de préfaisabilité a été réalisée par la commune en collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Grand Châtellerault. Cette étude prévoyait l'installation d'un espace de restauration, de coworking et d'un logement.

En février 2023, la commune d'Angles-sur-l'Anglin a signé une convention avec l'Agence des Territoires de la Vienne (AT86) afin que cette dernière réalise une étude complémentaire permettant de préciser la nature des travaux à effectuer et le montant estimatif à y consacrer. La phase APS a été validée par la commune. L'usufruit du bien a été rétrocédé par l'EPFNA à la commune, le 04 avril 2025, afin de lui permettre d'engager la phase travaux pendant le portage par l'EPFNA. Néanmoins, la commune a alerté l'EPFNA sur son impossibilité de poursuivre le projet et notamment de prendre en charge financièrement la phase travaux. En effet, des travaux urgents de confortement de la falaise sont à entreprendre en priorité par la commune. Par ailleurs, l'étude réalisée dans le cadre du marché de MOE confirme un problème de structure du bâtiment : de nombreux désordres sont présents sur la façade, les murs intérieurs et surtout l'absence de chaînage en tête de mur (charpente et couverture à reprendre en intégralité).
L'ancienne municipalité avait donc abandonné le projet et souhaitait revendre le foncier à un tiers via le dispositif AGORASTORE. Le conseil municipal n'a cependant jamais délibéré sur le sujet et le processus n'a pas été lancé.

Les nouveaux élus ont indiqué leur souhait de relancer un projet sur ce foncier. La convention arrivant à son terme le 26 avril 2027, la commune d'Angles-sur-l'Anglin souhaite disposer de deux années supplémentaires afin de mener un projet viable sur ce foncier. La commune a également sollicité la mise en place d'un paiement échelonné anticipé dans le cadre de cette prolongation avec une versement de 10 000 € chaque année.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale « Durée de la convention » qui est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **26 avril 2029**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- 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.

ARTICLE 2 – MISE EN PLACE D'UN ÉCHELONNEMENT DE PAIEMENT ANTICIPÉ

La commune 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 commune, 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 commune suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La commune 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, au 04/08/2026, de 87 410,36 € HT jusqu'au 31/12/2028 par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le 30/11/2026, la commune verse à l'EPFNA la somme de 10 000,00 €
- Avant le 30/11/2027, la commune verse à l'EPFNA la somme de 10 000,00 €
- Avant le 30/11/2028, la commune verse à l'EPFNA la somme de 10 000,00 €
- Avant le 26/04/2029, soit le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la commune. 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 commune.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la commune, 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 commune dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.
Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la commune. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la commune 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.

Les autres dispositions de la convention n °86-19-012 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angles-sur-L'Anglin	La Communauté d'agglomération	L'Établissement Public Foncier
représentée par son Maire,	de Grand Châtellerault	de Nouvelle-Aquitaine
	représentée par son Président,	représenté par son Directeur Général,
Eric PEIFFER	**Cyril CIBERT**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° 86-19-012 signée et règlement d'intervention signé
Annexe n° 2 : Avenant n°1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 075

Convention de veille n°86-26-039 pour la création de nouveaux logements à proximité de la mairie entre la commune de Valdivienne, la communauté de communes Vienne et Gartempe 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°86-26-039 pour la création de nouveaux logements à proximité de la mairie entre la commune de Valdivienne, la communauté de communes Vienne et Gartempe et l'EPFNA, annexée 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 VILLE DE VALDIVIENNE (86233) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de veille n°86-26-039 pour la création de nouveaux logements à proximité de la mairie entre la commune de Valdivienne, la communauté de communes Vienne et Gartempe et l'EPFNA

Contexte : La commune de Valdivienne est localisée au centre du département de la Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes Vienne et Gartempe depuis sa création le 1er janvier 2017. Valdivienne se positionne sur les vallées de la Vienne et de la Dive. Elle est relativement bien placée, à 7 kilomètres de Chauvigny et à 25 kilomètres de Poitiers. Elle est traversée par la départementale n°8 qui relie Chauvigny à Lhommaizé.

Projet : Création de logements locatifs en densification de l'urbanisation La commune souhaite maîtriser le dernier foncier disponible sur la commune, un grand terrain situé à proximité immédiate de la mairie. Elle envisage d'y créer des logements notamment locatifs car la commune enregistre une carence sur ce type de logements. Une part de logements locatifs sociaux pourra être intégrée au futur projet. Les négociations avec les propriétaires ont déjà été engagées mais leurs prétentions sont très élevées.

Signataires : VILLE DE VALDIVIENNE (86233), CC VIENNE ET GARTEMPE

Echéance convention : 31/12/2028

Montant : 200 000 €

Garant du rachat : VILLE DE VALDIVIENNE (86233)

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

86233
Valdivienne

Rural à habitat dispersé
Les petites polarités mixtes

2728 hab.* (+-0.12% [2016-2022])
6149.42 ha - 44.58 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **102.7** - Moy. annuelle : **1.2**
Tx évol.annuel. : **0.75%** (2016-2022)

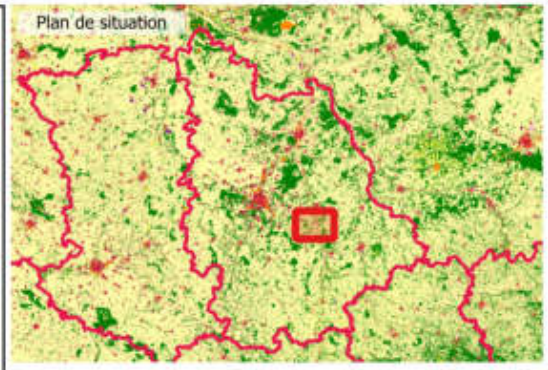
Mutations
Prix médian - Maison : **1250** €/m²
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : **31** €/m²

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

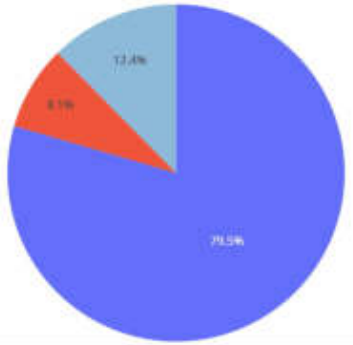
Ménages
Revenu médian disponible :**23360 €**
Nb pers./ménage moy. **2.2**

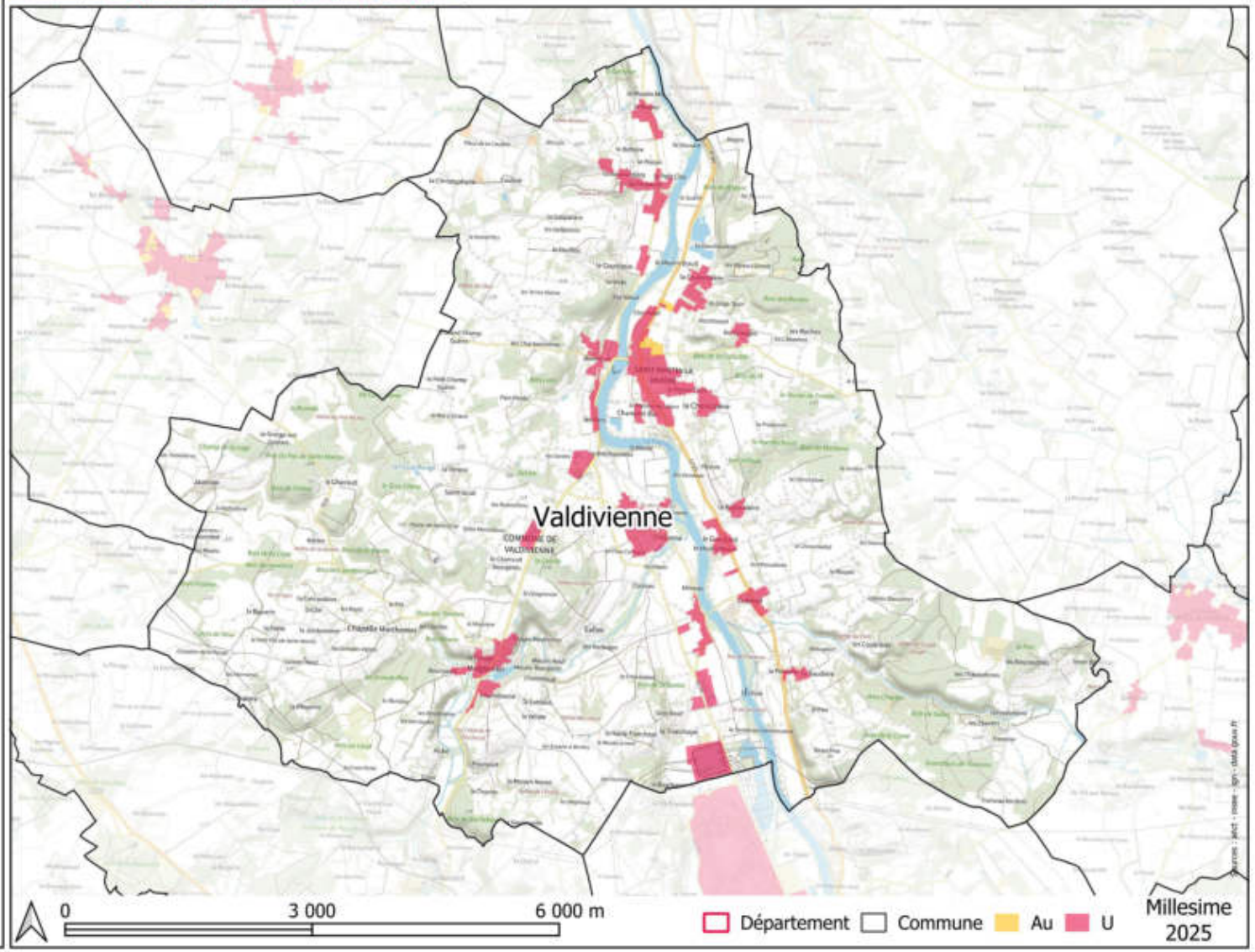
Emploi
Nb actifs occupés : **1253**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **1567**
Dont :
- Rés. princ. : **1246 - 79.5%**
- Rés. sec. et occ. : **127 - 8.1%**
- Vacants : **194 - 12.4%**






Commune : Valdivienne
Opération : Densification de l'urbanisation à proximité de la mairie
Garantie de rachat : Valdivienne
Code SIFOW : 8626039001
epfna
BO0241
40 0 40 80 m
Périmètre de veille

CONVENTION DE VEILLE N°86-26-039

POUR LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS À PROXIMITÉ DE LA MAIRIE

ENTRE

LA COMMUNE DE VALDIVIENNE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIENNE ET GARTEMPE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Valdivienne,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 29 route de Lussac à Valdivienne (86300), représentée par **Monsieur Thomas MESMIN**, 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 de communes Vienne et Gartempe,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Daniel Cormier – BP 20017 à Montmorillon (86502), représentée par **Monsieur Jean-Luc SOUCHAUD**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026- du 17/09/2026.

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

d'autre part

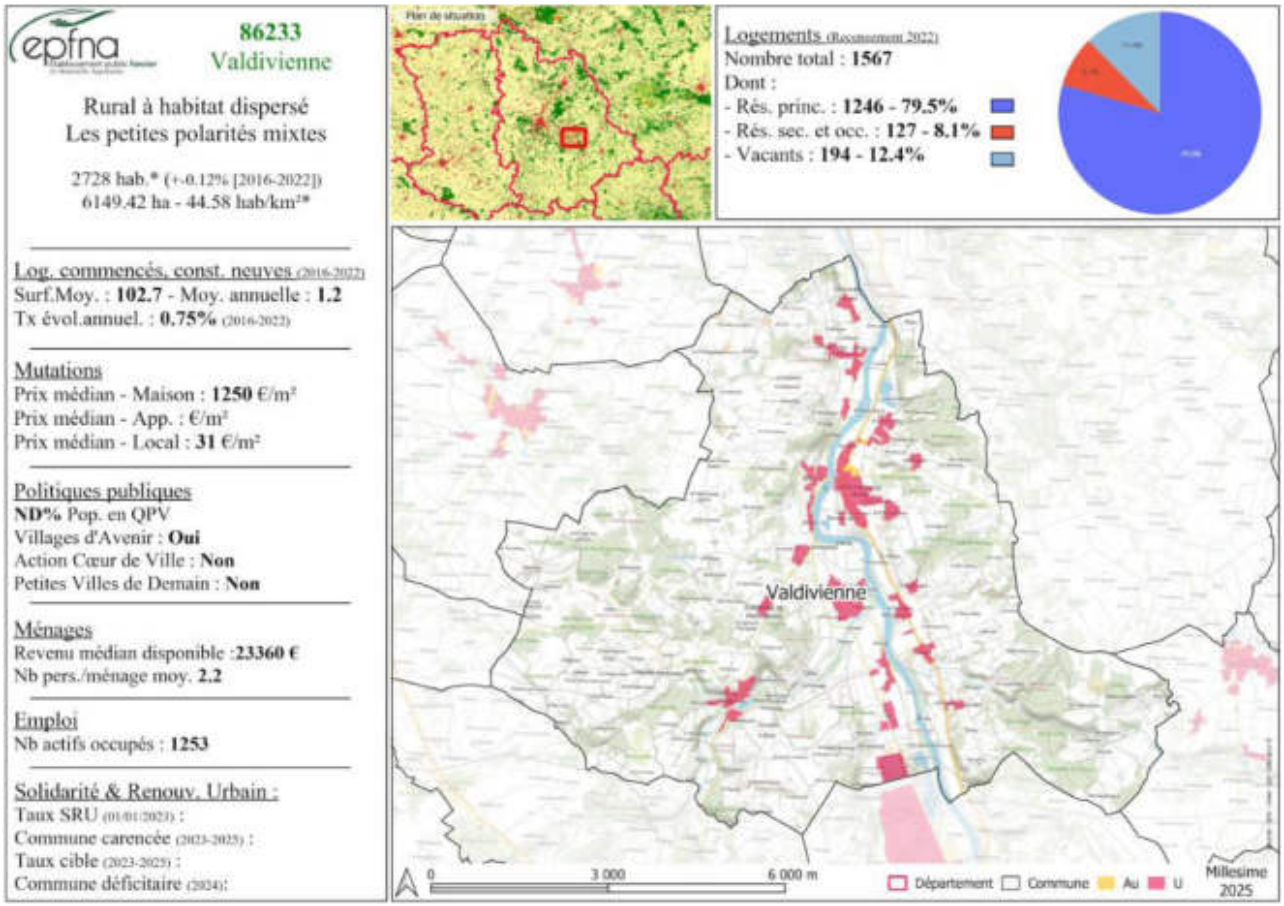
PRÉAMBULE

La commune de Valdivienne

La commune de Valdivienne est localisée au centre du département de la Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes Vienne et Gartempe depuis sa création le 1er janvier 2017.

Valdivienne se positionne sur les vallées de la Vienne et de la Dive. Elle est relativement bien placée, à 7 kilomètres de Chauvigny et à 25 kilomètres de Poitiers. Elle est traversée par la départementale n°8 qui relie Chauvigny à Lhommaizé.

La commune de Valdivienne est lauréate du dispositif « Villages d'avenir ».



La communauté de communes Vienne et Gartempe :

La communauté de communes Vienne et Gartempe a été créée à la suite du Schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1er janvier 2017, par l'arrêté préfectoral définitif du 6 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 55 communes, et environ 41 000 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Approuvé le 10 octobre 2024
SCOT Sud Vienne	Approuvé le 14 janvier 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 :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Valdivienne, la communauté de communes Vienne et Gartempe et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

Le projet développé à travers 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 - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079 219

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « DENSIFICATION DE L'URBANISATION À PROXIMITÉ DE LA MAIRIE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BO 0241	7 471 m²	Terrain nu	Le Roc aux Quatre Lots	U	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.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

La commune souhaite maîtriser le dernier foncier disponible sur la commune, un grand terrain situé à proximité immédiate de la mairie. Elle envisage d'y créer des logements notamment locatifs car la commune enregistre une carence sur ce type de logements. Une part de logements locatifs sociaux pourra être intégrée au futur projet.

La présente convention clôture et remplace la convention de réalisation n°86-24-084 sur laquelle aucune dépense n'a été réalisée.

2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 10/10/2024, le Président est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par décision du Président de la Communauté de communes sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA RÉALISATION D'ÉTUDES

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

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

X	Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)		Etude environnementale 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	X	Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale		Etude de faisabilité
	Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Etude historique et documentaire		Expertise immobilière
	Autre : à préciser		

La commune et l'intercommunalité s'engagent à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.
Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elles s'engagent à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

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. 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 **200 000 € (DEUX CENTS MILLE EUROS)**.

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

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

La présente convention clôture et remplace la convention de réalisation n°86-24-084 sur laquelle aucune dépense n'a été réalisée.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité et d'un accord signé par la personne ayant la délégation de pouvoir.

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force 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 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 le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

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

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.
En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas doivent être distingués :

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNÉES

La commune et l'intercommunalité 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 DONNÉES

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

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

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

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Valdivienne	La communauté de communes	L'Etablissement public foncier
représentée par son maire,	Vienne et Gartempe	de Nouvelle-Aquitaine
	représentée par son président,	représenté par son directeur général,
Thomas MESMIN	**Jean-Luc SOUCHAUD**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale 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 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 076

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°86-20-046 d'action foncière pour la revitalisation de cœur de bourg entre la commune de Lussac-les-Chateaux, la communauté de communes Vienne et Gartempe 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°86-20-046 d'action foncière pour la revitalisation de cœur de bourg entre la commune de Lussac-les-Chateaux, la communauté de communes Vienne et Gartempe 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 31/12/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE LUSSAC-LES-CHATEAUX (86140) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°86-20-046 d'action foncière pour la revitalisation de cœur de bourg entre la commune de Lussac-les-Chateaux, la communauté de communes Vienne et Gartempe et l'EPFNA

Contexte : Accompagnement de la commune par un AMO, phase d'étude en cours avant le lancement de nouveaux travaux par l'EPFNA. Il s'agit d'un avenant pour prolonger la durée de la convention de 2 ans et la mise en place de paiement échelonné anticipé.

Projet : Transformation d'une ancienne usine de meubles en un nouveau quartier d'habitat

Signataires : VILLE DE LUSSAC-LES-CHATEAUX (86140), CC VIENNE ET GARTEMPE

Montant : 1 000 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 08/10/2020

Echéance convention : échéance initiale 07/12/2026, prolongement de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2028

Garant du rachat : VILLE DE LUSSAC-LES-CHATEAUX (86140)

Périmètre : Urbain

Echelonnement du reste à charge prévisionnel : Il est convenu entre les parties :

- **Avant le 15 novembre 2027**, la Commune de Lussac-Les-Châteaux verse à l'EPFNA la somme de : 100 000 € HT, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- **Avant le 30 novembre 2028**, en cas d'absence de rétrocession à un tiers (aménageur, opérateur immobilier, etc.), cession du foncier au profit de la Commune de Lussac-Les-Châteaux. Il n'y aura pas d'avance à verser mais la signature d'un acte notarié entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions. Le montant estimatif restant à verser par la collectivité au moment de la cession est de 250 000 € HT. Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de la TVA.

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

86140 Lussac-les-

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

2261 hab.* (+-0.44% [2016-2022])
2811.87 ha - 80.46 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **93.6** - Moy. annuelle : **1**
Tx évol.annuel. : **-0.38%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1118** €/m²
Prix médian - App. : **888** €/m²
Prix médian - Local : **542** €/m²

Politiques publiques

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

Ménages

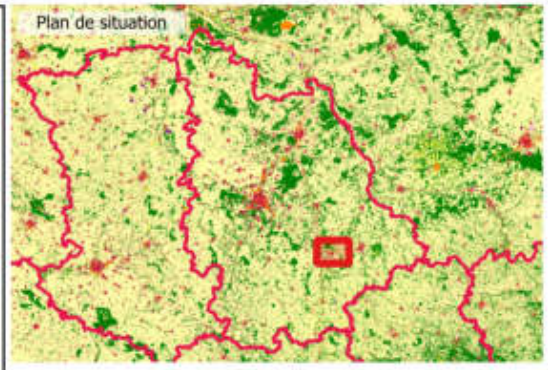
Revenu médian disponible :**20900 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **778**

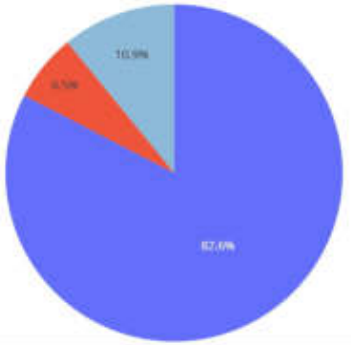
Solidarité & Renouv. Urbain :

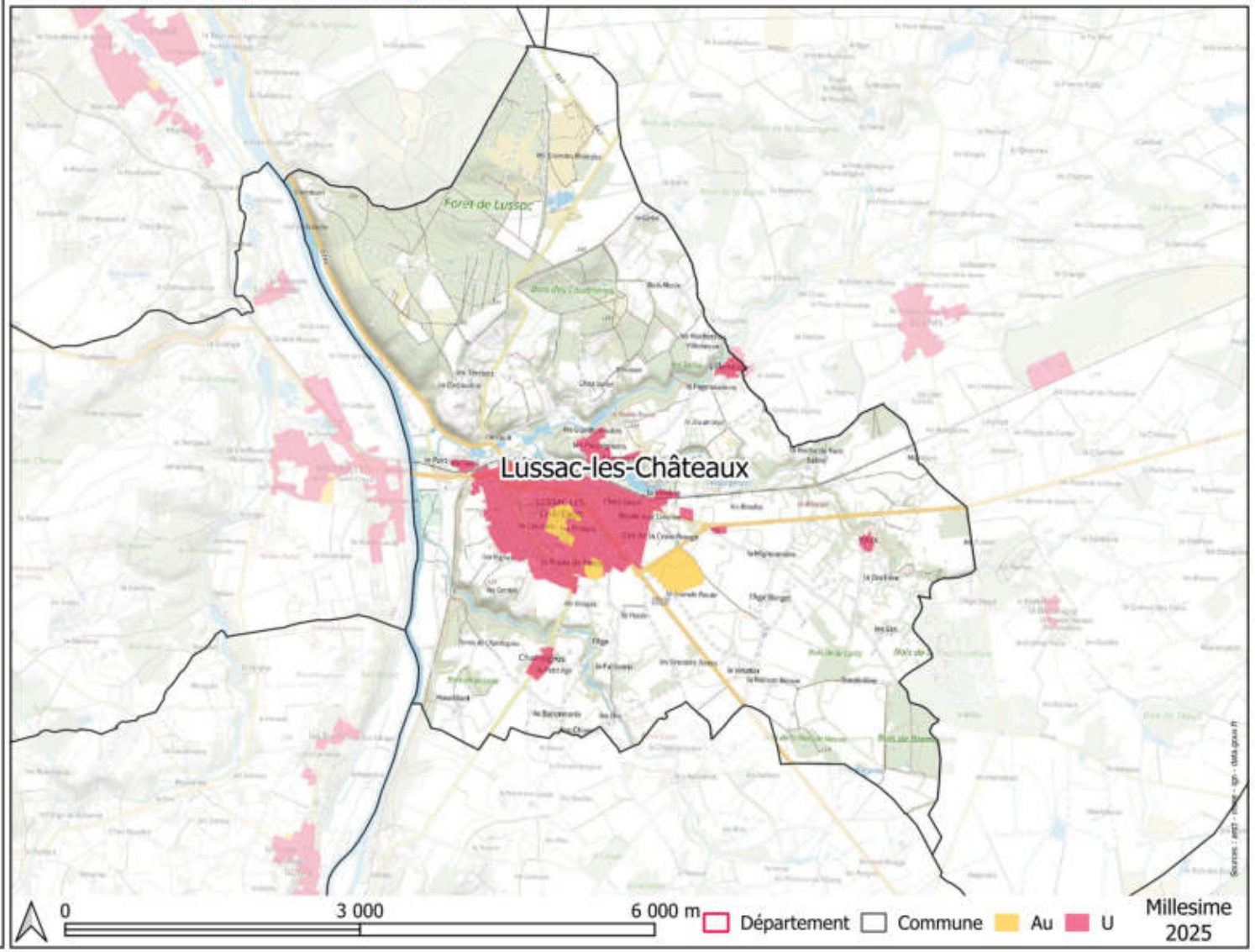
Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):

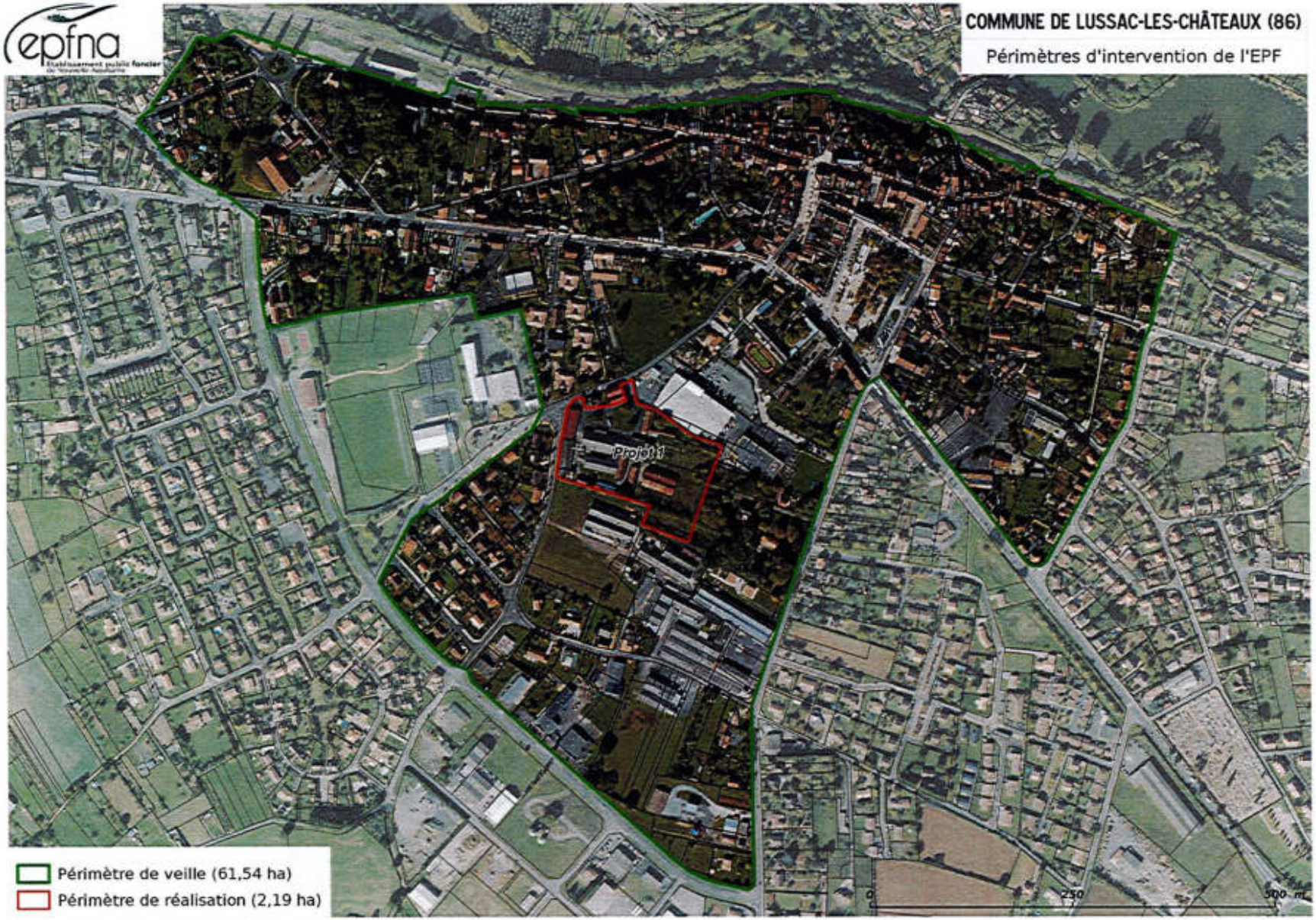


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **1310**
Dont :
- Rés. princ. : **1081 - 82.6%**
- Rés. sec. et occ. : **85 - 6.5%**
- Vacants : **143 - 10.9%**



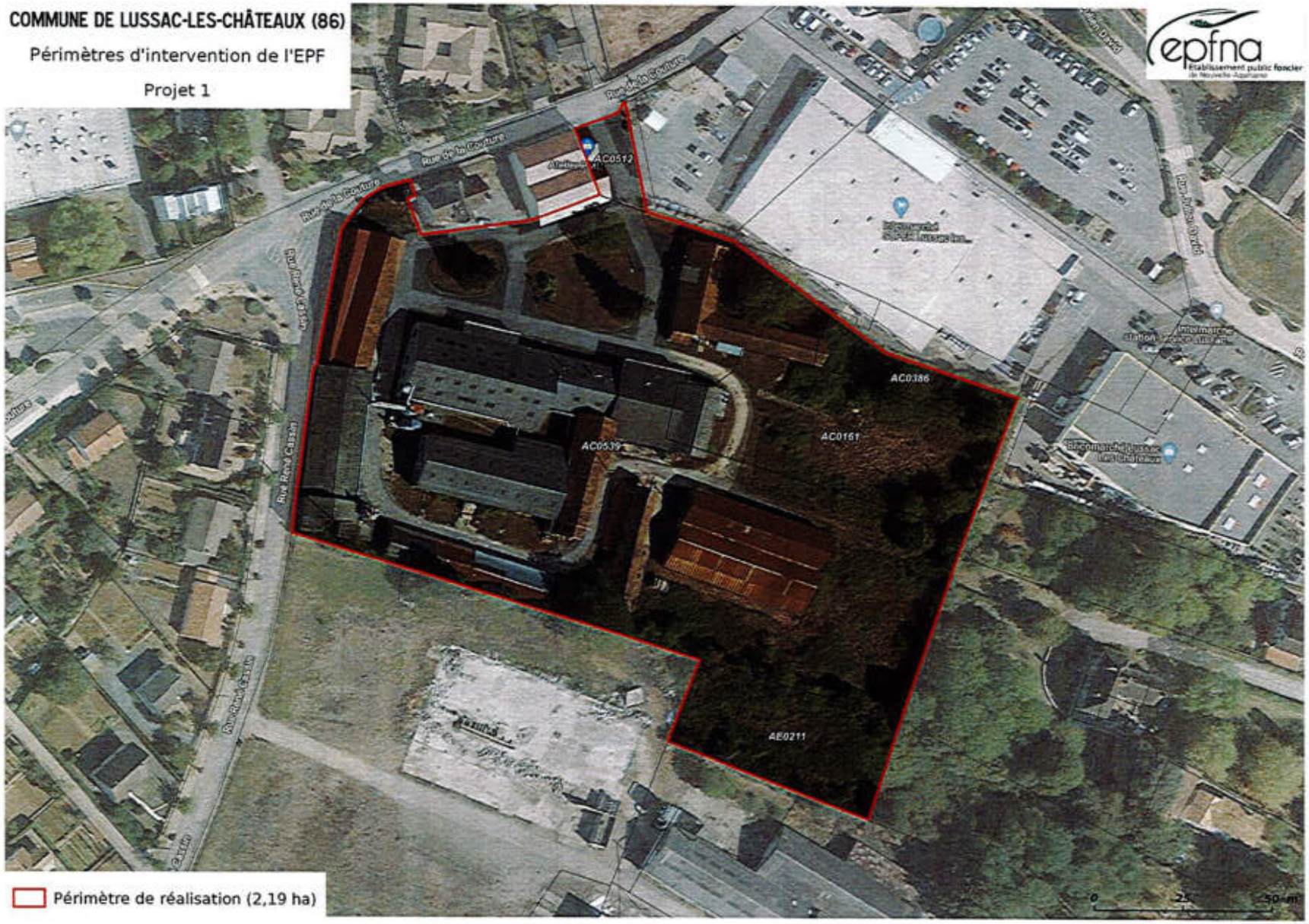



epfna
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
COMMUNE DE LUSSAC-LES-CHÂTEAUX (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1
Périmètre de veille (61,54 ha)
Périmètre de réalisation (2,19 ha)
0
250
500 m

COMMUNE DE LUSSAC-LES-CHÂTEAUX (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N° 1 DE PROROGATION
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 86-20-046
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DE CŒUR DE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LUSSAC-LES-CHATEAUX (86),
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIENNE ET GARTEMPE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Lussac-Les-Châteaux, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 route de Montmorillon - 86320 Lussac-Les-Châteaux, représentée par **Monsieur Jean-Luc MADEJ**, 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 de communes de Vienne et Gartempe, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 6 rue Daniel Cormier - BP 200179 - 86502 Montmorillon, représentée par **Monsieur Jean-Luc SOUCHAUD**, son Président, autorisée à l'effet des présentes par délibération du conseil communautaire en date du ……..,

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

d'autre part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-…… du 17 septembre 2026.

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

PRÉAMBULE

La Commune de Lussac-Les-Châteaux, la Communauté de communes de Vienne et Gartempe (CCVG) et l'EPFNA ont signé le 8 octobre 2020 une convention opérationnelle d'une durée de 5 ans à compter de la première acquisition et avec un engagement financier maximal de 1 000 000 €.

La Commune souhaitait s'appuyer sur l'EPFNA pour mettre en œuvre une stratégie foncière ambitieuse visant à renforcer l'attractivité et le dynamisme de son centre-bourg ; cette démarche ayant pour objectifs de préserver les commerces existants, notamment le supermarché situé en centre-ville, de développer une offre de logements répondant aux besoins croissants de la population et de soutenir l'activité économique locale.

L'intervention de l'EPFNA consistait notamment à assurer la **maîtrise foncière et le portage du site industriel DUVIVIER** afin d'accompagner le départ de l'entreprise et de préparer la reconversion de cette friche en un nouveau quartier urbain.

À ce titre, l'EPFNA devait :

- Mener les négociations avec le propriétaire et acquérir le site ;
- Prendre en compte les contraintes de calendrier de l'entreprise DUVIVIER pour faciliter son transfert vers son nouveau site ;
- Assurer la démolition des bâtiments existants ;
- Conduire les investigations environnementales permettant de déterminer les contraintes d'usage du site ;
- Mener les travaux de remise en état du foncier afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement communal.

L'objectif final était de rendre le site apte à accueillir un programme de renouvellement urbain conforme à l'OAP n°2 du PLUi, comprenant à terme, dans un secteur élargi au quartier dit « des Piniers », des logements, des espaces publics, des liaisons douces, des espaces verts et de nouvelles activités économiques.

De fait, l'EPFNA s'est rendu propriétaire du site le 7 décembre 2021 pour un montant de 250 000 € puis a conduit, entre 2022 et 2024, les diagnostics amiante, environnementaux et de pollution des sols, ainsi que les études préparatoires à la reconversion du site. La Commune a, parallèlement, recruté une assistance à maîtrise d'ouvrage fin 2022 pour élaborer le schéma d'aménagement du futur quartier.

L'entreprise DUVIVIER est restée dans les murs jusqu'en avril 2023 avant de déménager dans ses nouveaux locaux construits par la CCVG sur la commune d'Usson-du-Poitou. Les travaux de désamiantage et de démolition ont ensuite été menés par l'EPFNA de septembre 2023 à avril 2024, permettant la mise à nu du terrain et la conservation du seul bâtiment présentant un potentiel de réemploi. Le coût de ces travaux (un peu moins de 500 000 € dont 200 000 € de désamiantage) a été en grande partie financé par l'obtention du Fonds Friche (485 850 €).

En 2024, le diagnostic complémentaire des sols réalisé par l'EPFNA a confirmé la présence de pollutions localisées nécessitant l'élaboration d'un plan de gestion par une bureau d'études spécialisé. Après validation du scénario d'aménagement par la Commune, l'EPFNA a pu faire réaliser en mars 2025 ce plan de gestion afin de définir les travaux de remise en état qui devront être mener pour rendre le site compatible avec son usage futur. Le coût prévisionnel de ces travaux a été estimé à environ 500 000 € par le bureau d'études.

La Commune a ensuite confié à la SEP en février 2026 une mission d'AMO pré-opérationnelle visant à transformer les études réalisées depuis plusieurs années sur le quartier des Piniers et le site DUVIVIER en un projet opérationnel. La mission s'articule autour de trois axes :

- Construire une nouvelle centralité reliant le centre-bourg, les commerces, les écoles et les futurs espaces publics ;
- Vérifier la soutenabilité technique, environnementale et financière de l'aménagement, notamment au regard des enjeux de dépollution ;

- Accompagner la commune dans la préparation de la phase opérationnelle (organisation de la maîtrise d'ouvrage, consultation de la maîtrise d'œuvre urbaine, définition du phasage et des montages).

À l'issue du comité de suivi de juillet 2026, les travaux engagés par la SEP portent notamment sur l'analyse des mobilités et des connexions urbaines, l'intégration du pôle commercial Intermarché/Bricomarché dans le futur quartier, l'évaluation économique de l'opération, la définition des programmes immobiliers et la concertation avec les opérateurs susceptibles d'intervenir sur le site.

La SEP a pu dresser un calendrier prévisionnel du projet :

- 2026 – début 2027 : Finalisation des diagnostics, rencontres avec les opérateurs, élaboration du pré-bilan financier, définition du phasage et préparation de la consultation pour désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.
- 2026-2027 : Poursuite des diagnostics environnementaux et des travaux de préparation du foncier (démolition des dalles béton et traitement de la pollution).
- 2027 : Désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine et lancement des études d'aménagement d'ensemble.
- 2028-2035 : Réalisation progressive des espaces publics, viabilisation des lots et développement des programmes immobiliers par phases successives, en lien avec les opérateurs.

Au regard de ce calendrier et considérant que la convention opérationnelle arrive à échéance le 7 décembre 2026, la Commune et l'EPFNA sont convenus de prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2028.

Au regard de l'engagement financier au titre de la convention (339 316,47 € au 24 juillet 2026 en tenant compte des subventions perçues par l'EPFNA) ainsi que des capacités financières de la Commune, il est également prévu de mettre en œuvre un échéancier de paiement afin de réduire l'engagement pesant sur la Commune au titre de la garantie de rachat pour l'exercice 2028. Aussi, il est proposé un premier versement pour l'exercice 2027 de 100 000 €. En ce sens, la Commune prévoit de créer dès 2027 un budget annexe d'aménagement pour séparer la gestion financière de l'opération d'aménagement du quartier des Piniers du budget principal, assurer un suivi comptable et fiscal adapté et mesurer clairement l'équilibre économique du projet.

Enfin, la convention initiale ayant été signée en 2020, cet avenant inclut une mise à jour du programme pluriannuel d'intervention à la suite de l'approbation du PPI pour la période 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;

- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe n° 2).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

La convention sera échue au **31 décembre 2028**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

ARTICLE 3 – MISE EN PLACE D'UNE PLANIFICATION DES REMBOURSEMENTS DU RESTE A CHARGE PREVISIONNEL

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Dispositions et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la Commune de Lussac-Les-Châteaux est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de rembourser le reste à charge supporté par l'EPFNA avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le remboursement anticipé du reste à charge relatif aux dépenses engagées par l'EPFNA suivant le principe d'un échelonnement des paiements. Cet échelonnement engage la commune de Lussac-Les-Châteaux à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du montant du reste à charge prévisionnel TTC dû par la collectivité.

2- Annuités et échéanciers

La convention liant la Commune de Lussac-Les-Châteaux et l'EPFNA arrive à échéance au 31 décembre 2028.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

Au 24 juillet 2026, l'EPFNA porte pour le compte de la Commune de Lussac-Les-Châteaux un stock financier prévisionnel de 339 316,47 € HT (correspondant au coût d'acquisition du bâti, aux frais de portage…).

Il est donc proposé d'amortir le montant du reste à charge prévisionnel arrêté à la somme de 350 000 € HT, représentant le solde prévisionnel de la convention dû par la Commune de Lussac-Les-Châteaux, garante du rachat, jusqu'en 2028, par un premier versement. Il ne s'agit que d'un reste à charge prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants, suivant les dépenses et les recettes envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Il est convenu entre les parties :

- **Avant le 15 novembre 2027**, la Commune de Lussac-Les-Châteaux verse à l'EPFNA la somme de : 100 000 € HT, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- **Avant le 30 novembre 2028**, en cas d'absence de rétrocession à un tiers (aménageur, opérateur immobilier, etc.), cession du foncier au profit de la Commune de Lussac-Les-Châteaux. Il n'y aura pas d'avance à verser mais la signature d'un acte notarié entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions. Le montant estimatif restant à verser par la collectivité au moment de la cession est de 250 000 € HT. Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de la TVA.

3- Règlement des échéances de remboursement :

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Commune de Lussac-Les-Châteaux au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus.

La Commune de Lussac-Les-Châteaux 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 auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Commune de Lussac-Les-Châteaux 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 Commune de Lussac-Les-Châteaux 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 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.

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le montant définitif restant à la charge de la Commune de Lussac-Les-Châteaux, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieure au budget prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Lussac-Les-Châteaux a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport à son reste à payer définitif, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 86-20-046 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune Lussac-Les-Châteaux,	La Communauté de communes Vienne et Gartempe,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,
Représentée par son Maire,	Représentée par son Président	Représenté par son Directeur général
Jean-Luc MADEJ	**Jean-Luc SOUCHAUD**	**Sylvain BRILLET**

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 86-20-046

Annexe n° 2 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 077

Convention réalisation n°87-26-035 pour la réouverture du café des sports entre la commune de Lussac-les-églises 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°87-26-035 pour la réouverture du café des sports entre la commune de Lussac-les-églises et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € 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 COMMUNE DE LUSSAC-LES-EGLISES (87087) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour le préfet
Le secrétaire général aux affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°87-26-035 pour la réouverture du café des sports entre la commune de Lussac-les-églises et l'EPFNA

Contexte : Projet de réouverture d'un café-restaurant dans le coeur de bourg Foncier constitué d'un commerce et d'une maison d'habitation. Les propriétaires des lieux (une maman et ses 2 filles) sont vendeurs.

La mairie a déjà récupéré la licence IV, et compte réaliser les travaux de modernisation et a trouvé un porteur de projet qui se chargera d'équiper le commerce. Le logement, en état d'usage, pourra être loué au commerçant ou cédé à un tiers.

La mairie est accompagnée par l'ATEC qui a déjà produit une étude de faisabilité. Un architecte a été recruté et doit rendre un premier rapport fin juin.

Objectif d'acquisition en 2026 et de livraison à fin 2027

Demandes de subvention en cours de préparation (le Sous-Préfet est informé du projet).

La mairie est d'accord pour une acquisition en démembrement avec un portage sur 5 ans (perspectives de rentrées d'argent pour la mairie en lien avec l'installation d'un parc photovoltaïque).

Projet : Réouverture d'un bar-restaurant

Signataires : COMMUNE DE LUSSAC-LES-EGLISES (87087),

Echéance convention : 31/12/2031

Montant : 80 000 €

Garant du rachat : COMMUNE DE LUSSAC-LES-EGLISES (87087)

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

87087
Lussac-les-Églises

Rural à habitat très dispersé
Les ruralités productives agricoles

463 hab.* (+-2.13% [2016-2022])
4122.43 ha - 11.29 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **366** - Moy. annuelle : **0.2**
Tx évol.annuel. : **-0.27%** (2016-2022)

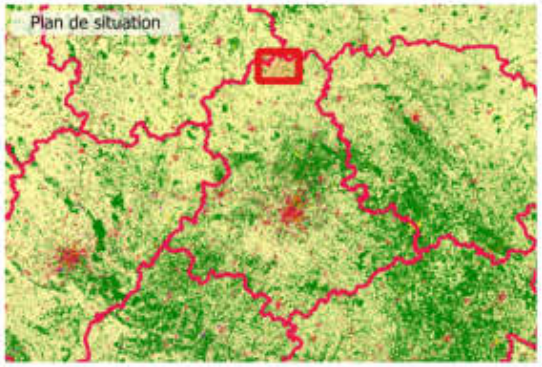
Mutations
Prix médian - Maison : **696** €/m²
Prix médian - App. : **854** €/m²
Prix médian - Local : **216** €/m²

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

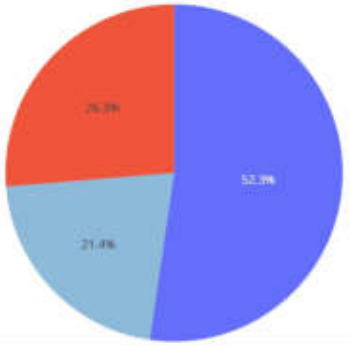
Ménages
Revenu médian disponible :**18100 €**
Nb pers./ménage moy. **1.8**

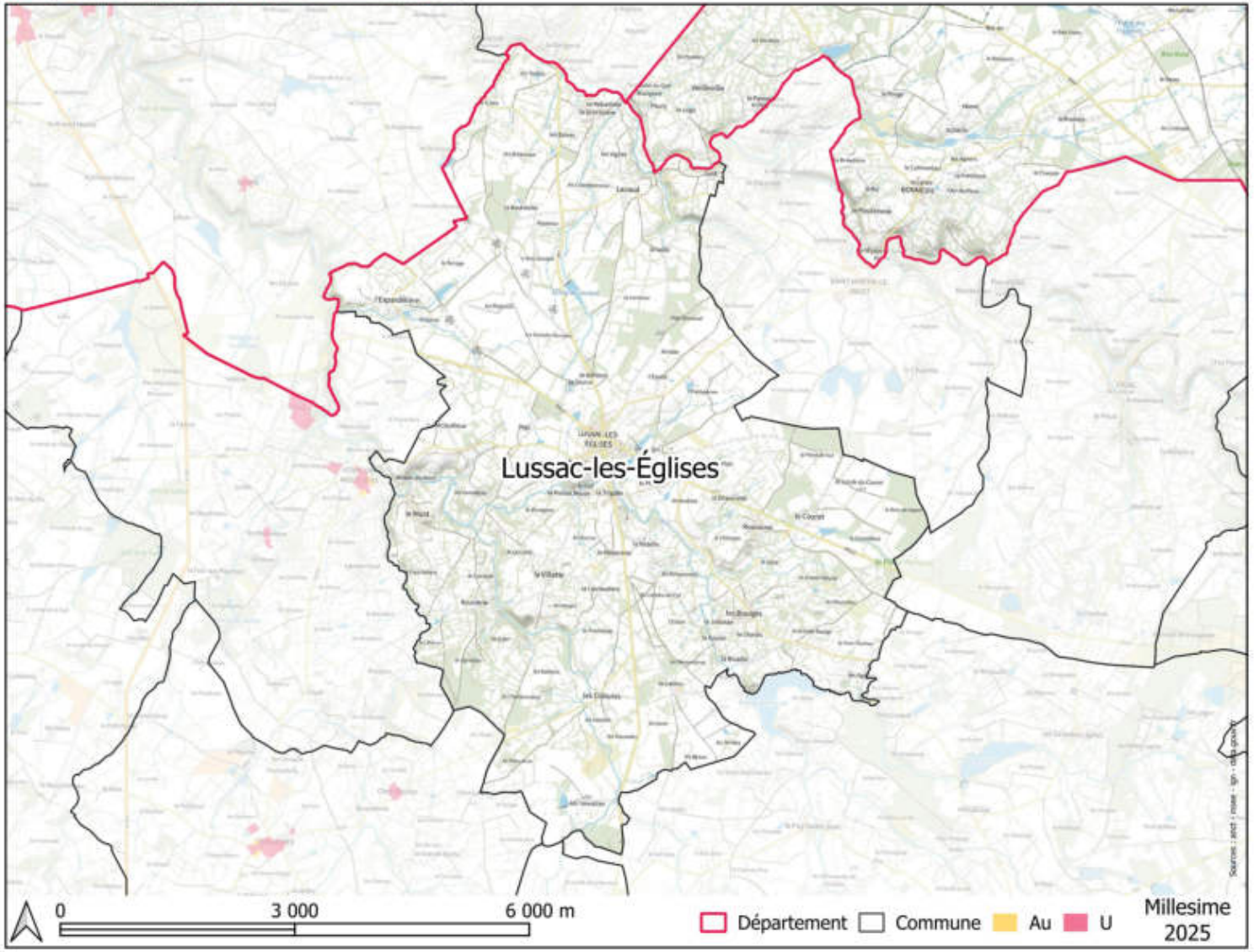
Emploi
Nb actifs occupés : **140**

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



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **493**
Dont :
- Rés. princ. : **258 - 52.3%**
- Rés. sec. et occ. : **130 - 26.3%**
- Vacants : **106 - 21.4%**





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°87-26-035

POUR LA REOUVERTURE DU CAFE DES SPORTS

ENTRE

LA COMMUNE DE LUSSAC-LES-EGLISES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lussac-Les-Eglises,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 avenue François de Bourdelle - 87360 Lussac-les-Églises, représentée par **Monsieur Daniel MAITRE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 18 septembre 2026,

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-2026- ..... du 17 septembre 2026.

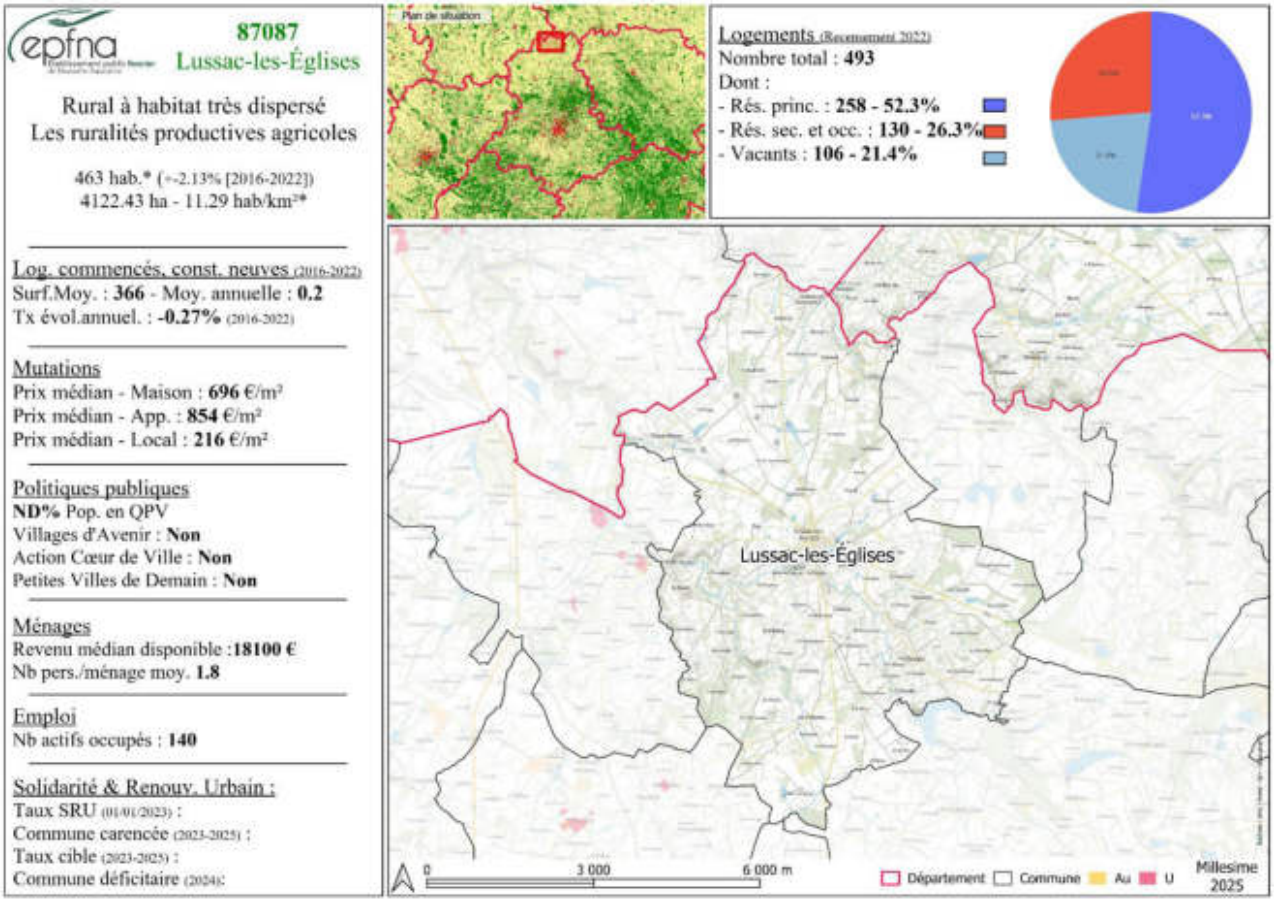
ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

PRÉAMBULE

La commune de Lussac-Les-Eglises

La commune de Lussac-Les-Eglises est localisée au Nord du département de la Haute-Vienne. Elle est limitrophe des départements de l'Indre et de la Vienne. La grande ville la plus proche est Limoges, située à 70 km au Sud. Elle est intégrée à la communauté de communes Haut-Limousin en Marche depuis le 1er janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par trois routes départementales (D7, D24, D49 et D912).



Documents d'urbanisme en vigueur : Règlement national d'urbanisme (RNU)

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 Lussac-Les-Eglises et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ancien Café des Sports » et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (m²)	Adresse de la parcelle	Type de bien	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
C 296	96	7 place de la Fontaine	Bâti	Aucun (RNU)	Néant	Vacant
C 299	48	1 rue Paule Bubreuil				
C 1173	83	Le Bourg				
C 1174	39	Le Bourg				
Total	**266**					

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



2.2. Définition du projet

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

- Etude de faisabilité technique de l'ATEC
- Etude de viabilité économique de la CCI
- Audit énergétique par le SEHV
- Diagnostics avant travaux

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : **Réouverture du Café des Sports**

2.2.1. Le Programme

La Commune prévoit de réaliser les travaux de modernisation du café et a trouvé un porteur de projet qui se chargera d'équiper le commerce. Le logement mitoyen, en état d'usage, pourra être loué au commerçant ou cédé à un tiers.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA acquière le foncier en démembrement de propriété avec la Commune puis lui rétrocède la nue-propriété à l'issue de la période de portage.

La Commune prépare un dossier de demande de subventions auprès de la Sous-Préfecture (DETR).

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2026
- Démarrage des travaux par la Commune : 2027
- Démarrage de l'activité commerciale : Début 2028

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des fonciers 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

Non concerné (RNU)

2.3.3. L'expropriation

Non concerné

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. **A ce stade, la Commune ne sollicite pas 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/l'Intercommunalité 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 /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 / de l'Intercommunalité.

Une délibération du conseil municipal / du conseil communautaire est nécessaire avant toute décision de démolir et 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 **80 000 €**.

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

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 31/12/2031.

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la 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 ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Lussac-Les-Eglises	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Représentée par son maire	Représenté par son directeur général
Daniel MAITRE	**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 : Modèle d'accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 078

Convention de veille n° 86-26-018 sur des immeubles stratégiques du cœur de ville de limoges (boulevard V. Hugo et rue des Arènes) entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la ville de limoges 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° 86-26-018 sur des immeubles stratégiques du cœur de ville de limoges (boulevard V. Hugo et rue des Arènes) entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la ville de limoges et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € 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 31/12/2032 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CU LIMOGES MÉTROPOLE ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUÈDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de veille n° 86-26-018 sur des immeubles stratégiques du cœur de ville de limoges (boulevard V. Hugo et rue des Arènes) entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la ville de limoges et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) lancée par Limoges Métropole en 2019 pour lutter contre l'habitat dégradé et la vacance, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été prononcée le 15 septembre 2022 pour une durée de cinq ans sur 16 immeubles identifiés comme nécessitant une réhabilitation. Ce dispositif permet d'imposer la réalisation de travaux aux propriétaires, avec la possibilité, à défaut, d'engager une procédure d'expropriation après enquête parcellaire.

Projet : Lutter contre l'habitat dégradé et la vacance _ La convention de veille revêt un rôle préventif : il s'agit de s'assurer de la concrétisation effective des opérations, de maîtriser le devenir des immeubles concernés et de garantir la conformité de la réalisation des travaux dans les délais impartis conformément aux projets de Limoges Métropole.

Signataires : CU LIMOGES METROPOLE, COMMUNE DE LIMOGES (4616)

Echéance convention : 31/12/2032

Montant : 2 000 000 €

Garant du rachat : CU LIMOGES MÉTROPOLE

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

87085
Limoges

Grands centres urbains
Hors champ : DOM ou commune

129754 hab.* (+-0.37% [2016-2022])
7980.17 ha - 1663.51 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **64.7** - Moy. annuelle : **208.8**
Tx évol.annuel. : **0.23%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1932** €/m²
Prix médian - App. : **1563** €/m²
Prix médian - Local : **1000** €/m²

Politiques publiques

18.9% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Oui**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

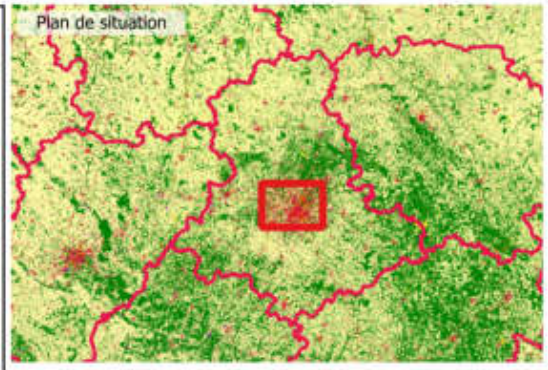
Revenu médian disponible :**20590 €**
Nb pers./ménage moy. **1.7**

Emploi

Nb actifs occupés : **47403**

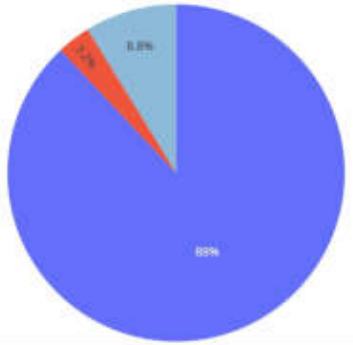
Solidarité & Renouv. Urbain :

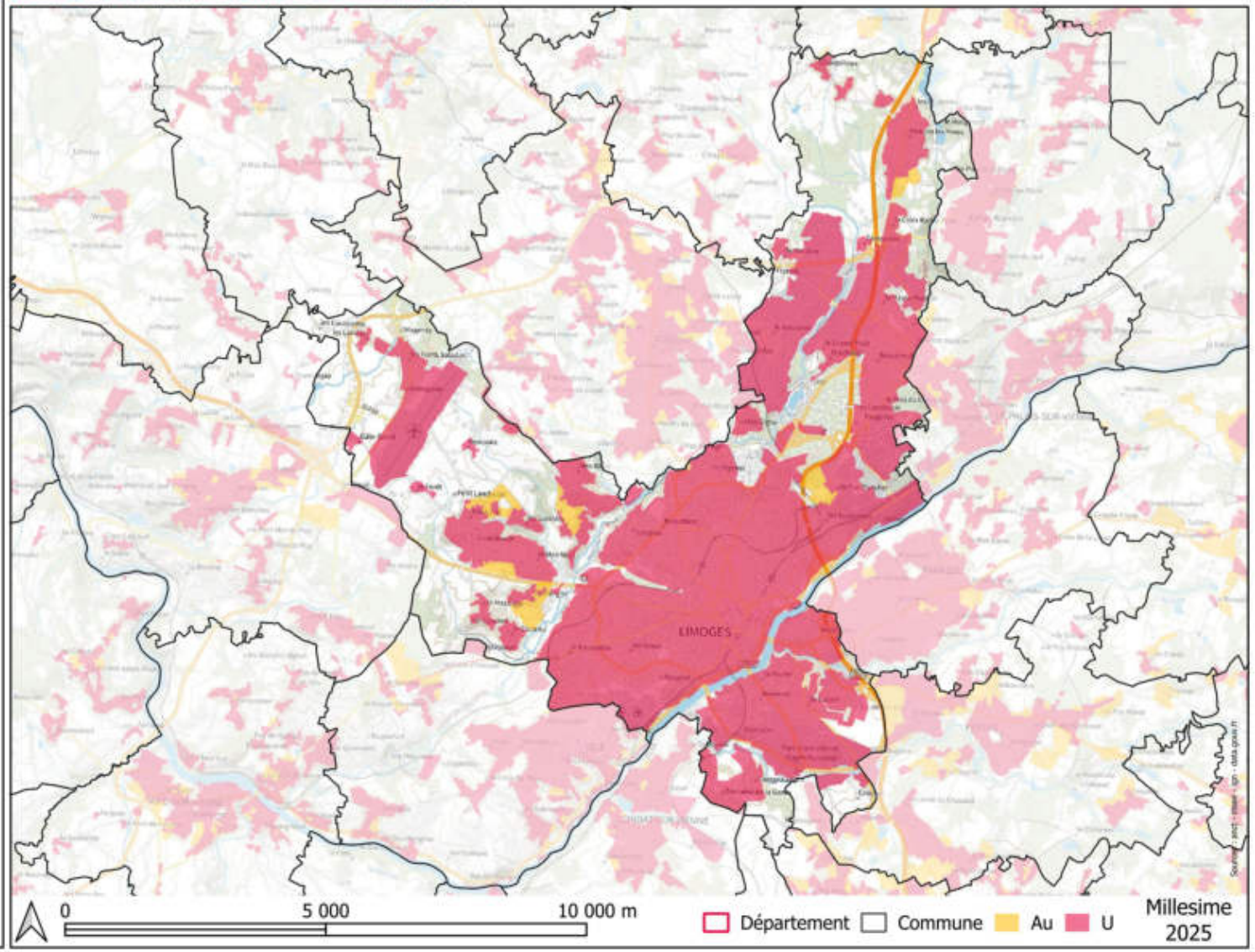
Taux SRU (01/01/2023) : **0.2858**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **false**



Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **83346**
Dont :
- Rés. princ. : **73322 - 88%**
- Rés. sec. et occ. : **2696 - 3.2%**
- Vacants : **7328 - 8.8%**





CONVENTION DE VEILLE N° 86-26-018

SUR DES IMMEUBLES STRATEGIQUES DU CŒUR DE VILLE DE LIMOGES (BOULEVARD V. HUGO ET RUE DES ARENES)

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE,

LA VILLE DE LIMOGES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté urbaine Limoges Métropole,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy – 87000 LIMOGES – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté Urbaine** » ou « **la personne publique** garante » ;

d'une part,

La **Ville de Limoges,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 square Jacques Chirac BP 3120 – 870131 LIMOGES – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

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

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** » ;

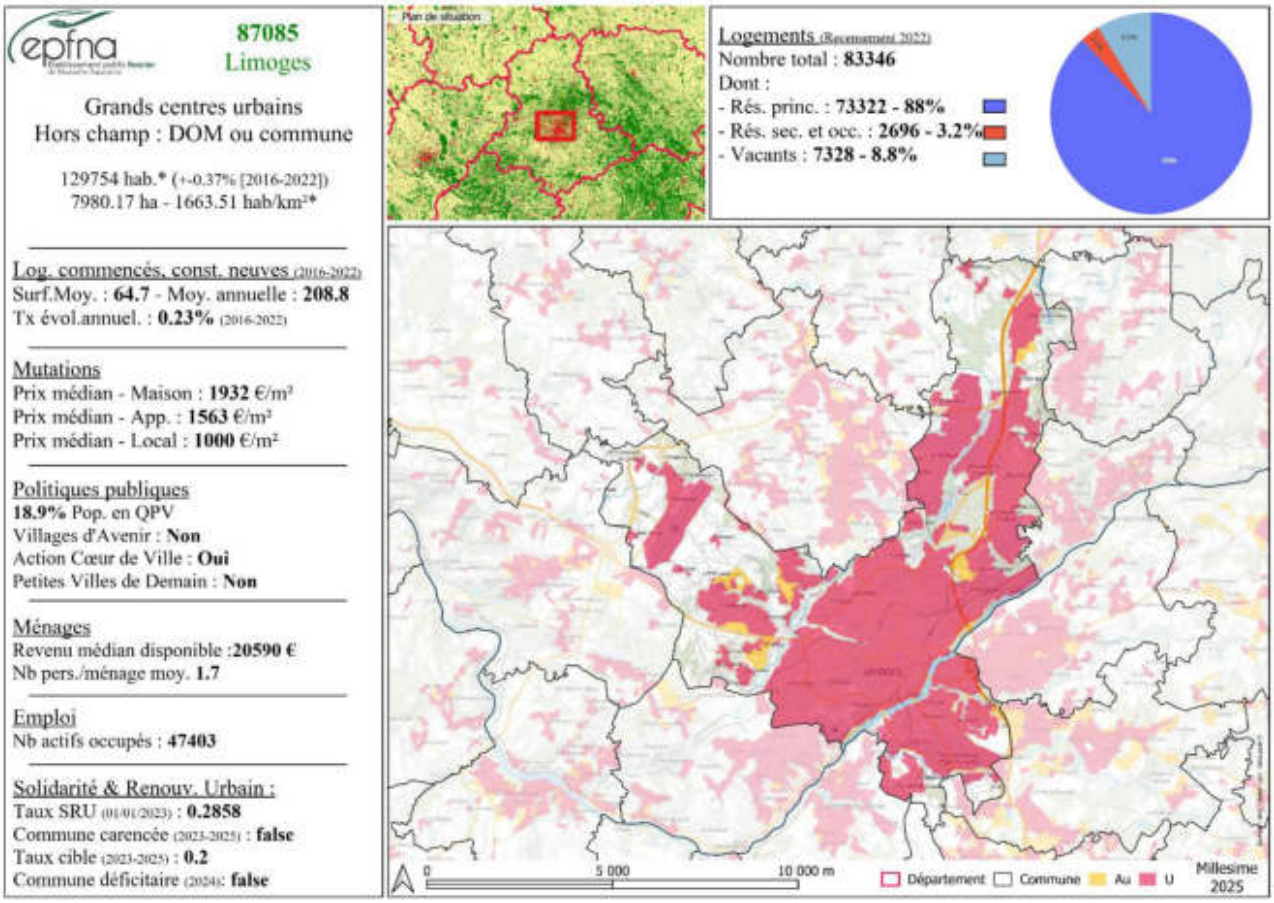
PRÉAMBULE

La Ville de Limoges

La commune de Limoges est localisée au centre du département de la Haute-Vienne dont elle est la Préfecture. Elle est intégrée à la Communauté urbaine de Limoges Métropole depuis le 1er janvier 2019.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Ville de Limoges :



La Communauté Urbaine de Limoges Métropole

La Communauté urbaine de Limoges Métropole a été créée le 1er janvier 2019 auparavant communauté de communes et communauté d'agglomération (2003). La Communauté urbaine de Limoges métropole regroupe 20 communes et plus de 207 000 habitants.

Agissant en application de la délibération n°71, en date du 26 septembre 2024, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière d'habitat, de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur

PLU Ville de Limoges	Approuvé le 26 juin 2019
PLH	Approuvé le 26 juin 2019

SCOT	Approuvé le 7 juillet 2021

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 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 - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté urbaine de Limoges Métropole, la Ville de Limoges et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « Habitat ».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

PROJET

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 87-23-133 signée le 5 janvier 2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire en date du 24 novembre 2023 et du bureau de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire conformément à l'article L5215-20-20 du CGCT.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Favorisation des centralités urbaines
- Politique de l'habitat de Limoges Métropole
- Valorisation des entrées d'agglomération et des polarités commerciales
- Poursuite du renouvellement urbain des quartiers prioritaires
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Favorisation des centralités urbaines
- Politique de l'habitat de Limoges Métropole

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

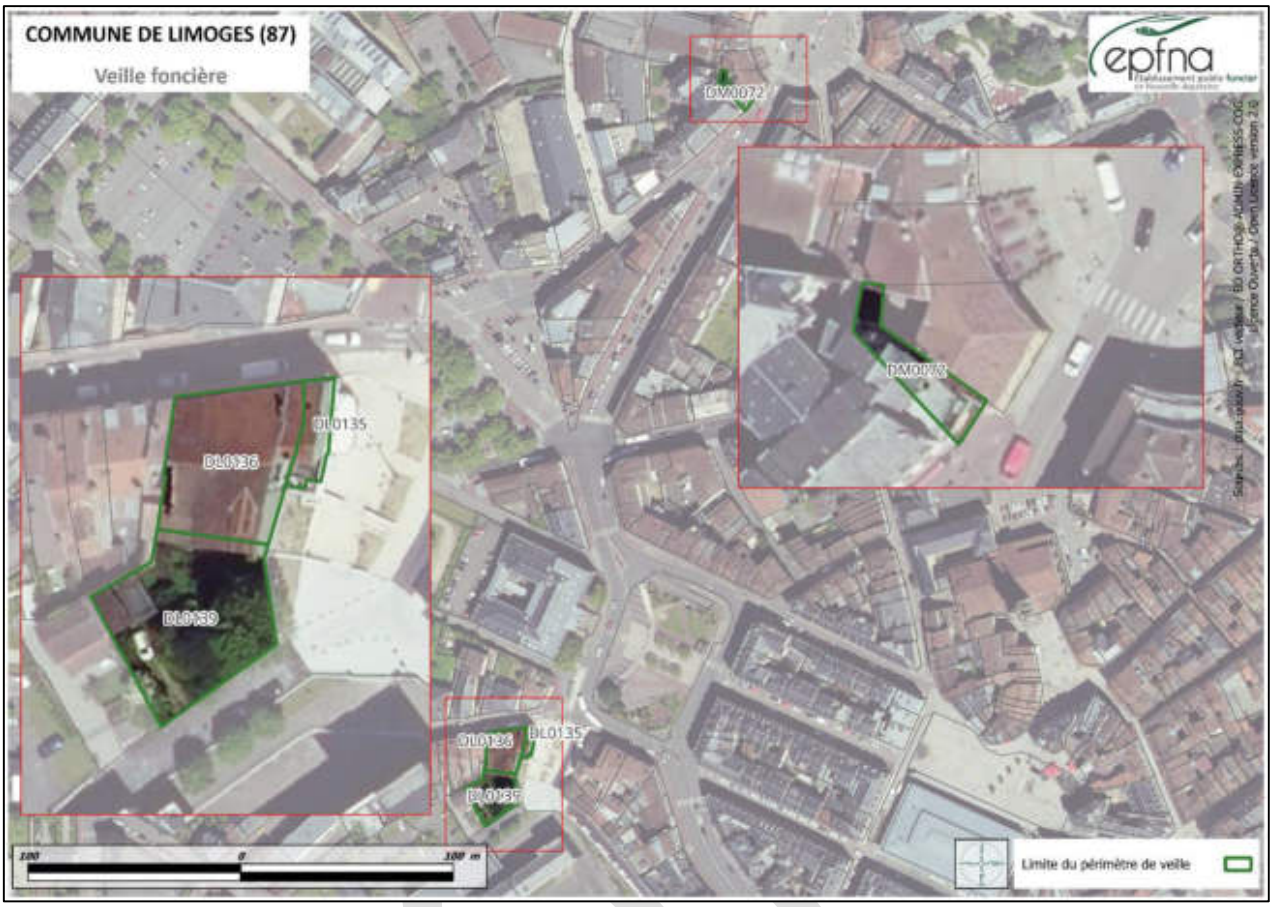
2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « Immeubles stratégiques du cœur de ville de Limoges » 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
DL 135	60 m²	Bâti	1 rue des Arènes	UA1	ZPPA (zone de présomption de prescription archéologique)	Vacant
DL 136	330 m²	Bâti	3-5 rue des Arènes	UA1		Occupé
DL 139	400 m²	Jardin	2 impasse des Clairettes			Occupé
DM 72	85 m²	Bâti	4 rue Victor Hugo	UA1		Occupé

La Ville de Limoges ainsi que la Communauté urbaine de Limoges Métropole s'engagent 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.

PROJET



2.2. Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui de la politique de valorisation de l'habitat engagée par la Communauté urbaine.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Communauté Urbaine ;
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Communauté Urbaine, le ou les biens identifiés durant la phase d'études.

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

IMPORTANT : PRINCIPES D'INTERVENTION DE L'EPFNA DANS LE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE

Afin de sécuriser son intervention sur des immeubles relevant de l'habitat privé dégradé, l'EPFNA intervient dans le cadre d'un projet de requalification préalablement défini par la collectivité, précisant la destination future des biens ainsi que les modalités de leur traitement (réhabilitation, restructuration, recyclage foncier ou démolition-reconstruction). Cette intervention s'inscrit dans une action publique coordonnée associant les collectivités compétentes, les services de l'État et les opérateurs appelés à mettre en œuvre le projet.

L'intervention foncière de l'EPFNA est notamment conditionnée à la réalisation des études et diagnostics nécessaires à l'appréciation de la faisabilité technique, juridique et économique de l'opération ainsi qu'à l'identification des conditions de sortie de portage et, le cas échéant, de l'opérateur chargé de la réhabilitation ou de la reconversion du site.

Afin de garantir la maîtrise foncière et opérationnelle des projets, l'EPFNA privilégie l'acquisition en bloc des immeubles ou ensembles immobiliers concernés. L'acquisition isolée de lots de copropriété n'a pas vocation à être réalisée, sauf situation exceptionnelle dûment motivée et validée par les instances compétentes de l'Établissement.

Les acquisitions sont réalisées prioritairement sur des biens libres de toute occupation. En cas de projet de réhabilitation en milieu occupé, les modalités de relogement, de gestion transitoire et de transfert de jouissance devront être définies préalablement avec la collectivité et l'opérateur désigné.

3. OBJECTIF ET DÉFINITION DU PROJET / DE L'OPÉRATION ET ÉTUDES

Limoges Métropole a lancé en 2019 une opération de restauration immobilière - ORI. Une ORI est une procédure encadrée par le code de l'urbanisme qui permet à une collectivité de prescrire la réalisation de travaux de réhabilitation complète d'immeubles dégradés, dans le cadre de politiques locales d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. L'objectif de l'ORI est d'aboutir à la remise en état d'habitabilité des immeubles ciblés.

La mise en œuvre d'une ORI constitue un levier fort de revitalisation des quartiers d'habitat privé ancien, souvent marqués par des situations de dégradations, d'insalubrité ou de vacance. Elle traduit une volonté affirmée de la puissance publique d'intervenir sur le tissu urbain existant pour améliorer durablement les conditions d'habitat et accompagné la requalification du bâti.

Il s'agit d'un dispositif coercitif et plus volontariste en matière de lutte contre l'habitat dégradé et la vacance. Ainsi, les travaux de réhabilitation concernant les immeubles ciblés sont rendus obligatoires grâce à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique – DUP relative à la mise en œuvre de l'ORI.

A défaut, après enquête parcellaire, la procédure de cessibilité des biens peut être engagée.

Au fur et à mesure de l'avancé de la démarche et des diverses études, le comité de pilotage du dispositif ORI a arrêté le 6 juillet 2021 une liste d'immeubles dégradés qui devait faire l'objet d'une demande de DUP.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été a pris le 15 septembre 2022, pour une durée de 5 ans, sur les 16 immeubles. La collectivité prévoit de demander une prolongation de cette DUP pour la même durée.

Durant toute cette période, l'animation du dispositif a permis la réalisation de travaux pour certains immeubles et un d'entre eux a fait l'objet d'une démolition (13 boulevard de la Corderie).

Par délibération en date du 29 juin 2026, le conseil communautaire a validé la poursuite du dispositif ORI et la sollicitation, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, de l'ouverture de l'enquête parcellaire, en vue du recours à l'expropriation sur 7 immeubles :

- 1 rue des Arènes
- 3-5 rue des Arènes
- 71Q rue du Pont St Martial ;
- 29 rue des Combes – 4 place Fontaine des Barres ;
- 28 et 28 bis Avenue Georges Dumas ;
- 18 rue Gondinet ;
- 19/21 et 23 rue Adrien Dubouché.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

La présente convention de veille porte sur 2 immeubles de cette liste : le 1 et le 3-5 rue des Arènes. Pour ces immeubles, des démarches ont déjà été engagées par les propriétaires pour réaliser les travaux ou céder leurs biens. La convention de veille revêt donc un rôle préventif : il s'agit de s'assurer de la concrétisation effective des opérations, de maîtriser le devenir des immeubles concernés et de garantir la conformité de la réalisation des travaux dans les délais impartis conformément aux projets de Limoges Métropole.

La convention de veille concerne également l'immeuble situé au 4 boulevard Victor Hugo, dont les logements situés au niveaux R+2 et dans les combles ne disposent plus d'accès indépendant du commerce. L'objectif de la collectivité reste de pouvoir travailler avec le propriétaire afin de débloquer la situation.

Limoges Métropole, à la suite de la visite des biens et dans le cadre de l'accompagnement auprès des propriétaires, a élaboré des fiches de lot pour chacun des immeubles hormis pour le 4 boulevard Victor Hugo, les échanges devant être poursuivis.

3.1. Modalités de réalisation des études

A ce stade Limoges Métropole ayant déjà la connaissance et ayant élaboré des projets de reconversion, il n'est pas sollicité d'études auprès de l'EPF.

Cependant si besoin, 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 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 Communauté Urbaine sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

PROJET

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme d'un accord donné la personne ayant la délégation de pouvoir.

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

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

PROJET

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

Pour rappel, l'arrêté de DUP ORI prend fin au 15 septembre 2027. Une prorogation va être demandée par la Collectivité. L'arrêté prendrait ainsi fin en septembre 2032.

Compte tenu du calendrier de la DUP ORI, l'échéance de la convention est fixée au 31/12/2032.

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

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant à minima le maire de la commune, Le Président de la Communauté urbaine et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En

PROJET

fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas doivent être distingués :

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

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

PROJET

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

PROJET

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

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

La CU et les Communes disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier 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 - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

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

La communauté urbaine Limoges Métropole représentée par son Président,	La Ville de Limoges représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Prénom NOM	**Guillaume GUERIN**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale 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)

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **B-2026-** 079

Convention réalisation n° 87-26-020 pour la valorisation d'un foncier stratégique situe route de limoges entre la commune de Couzeix, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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° 87-26-020 pour la valorisation d'un foncier stratégique situe route de limoges entre la commune de Couzeix, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE COUZEIX (87050) ;
- 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 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Le secrétaire [illegible] affaires régionales

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 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention réalisation n° 87-26-020 pour la valorisation d'un foncier stratégique situe route de limoges entre la commune de Couzeix, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA

Contexte : Couzeix, commune, limitrophe de la ville de limoges, bénéficie d'une augmentation constante de sa population depuis plus de 40 ans (10 195 hab. en 2023 contre 5 019 en 1982) et souhaite pouvoir créer de nouveaux logements et services, notamment en densifiant son centre-bourg.

Projet : Il s'agit d'une opération de densification structurante pour la Ville de Couzeix, sur la parcelle cadastrée EK n°28, de 7 664m2, située 157 avenue de Limoges qui vient compléter un secteur maitrisé pour partie par la commune et d'autre part par l'OPH de Limoge Métropole. Ce foncier est structurant à l'échelle du cœur de Ville de Couzeix de part son emplacement central ainsi que la libération de fonciers aveugles, LM et la Ville souhaitent que l'EPFNA puisse se positionner.

Signataires : COMMUNE DE COUZEIX (3465), CU LIMOGES METROPOLE

Echéance convention : 31/12/2030

Montant : 800 000 €

Garant du rachat : VILLE DE COUZEIX (87050)

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

87050
Couzeix

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

10011 hab.* (+1.5% [2016-2022])
3069.27 ha - 326.09 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)
Surf.Moy. : **108.8** - Moy. annuelle : **30.4**
Tx évol.annuel. : **1.69%** (2016-2022)

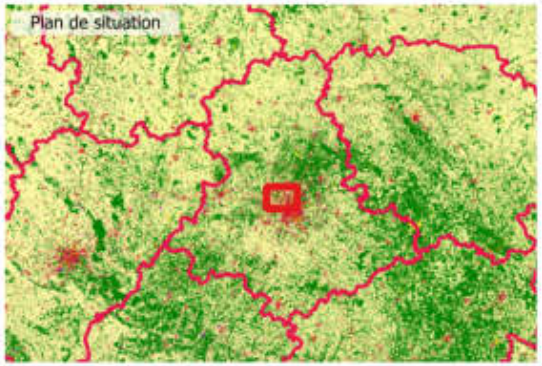
Mutations
Prix médian - Maison : **1986** €/m²
Prix médian - App. : **2166** €/m²
Prix médian - Local : **861** €/m²

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

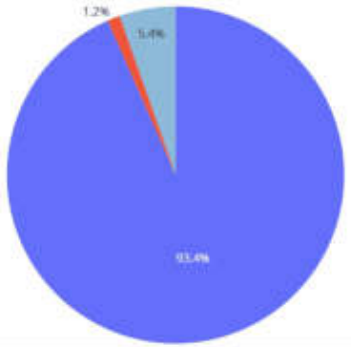
Ménages
Revenu médian disponible :**24820 €**
Nb pers./ménage moy. **2.3**

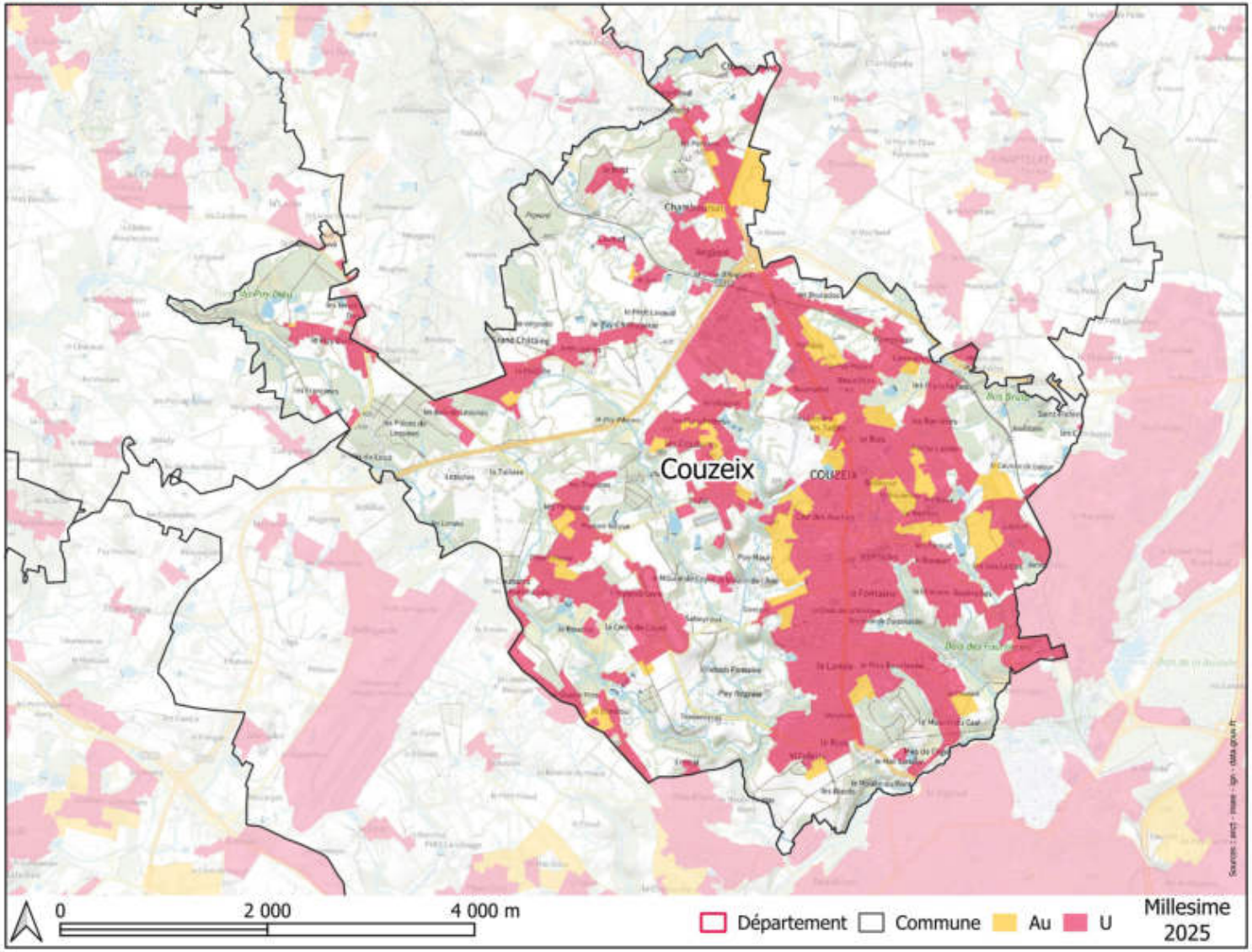
Emploi
Nb actifs occupés : **4064**

Solidarité & Renouv. Urbain :
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1349**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **true**



Logements (Recensement 2022)
Nombre total : **4574**
Dont :
- Rés. princ. : **4271 - 93.4%**
- Rés. sec. et occ. : **56 - 1.2%**
- Vacants : **248 - 5.4%**





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 87-26-020

POUR LA VALORISATION D'UN FONCIER STRATEGIQUE SITUE ROUTE DE LIMOGES

ENTRE

LA COMMUNE DE COUZEIX,

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Couzeix,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 176 Avenue de Limoges - 86270 Couzeix, représentée par **Monsieur Sébastien LARCHER**, 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 urbaine de Limoges Métropole,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN,** son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……. 2026,

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

d'autre part

ET

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

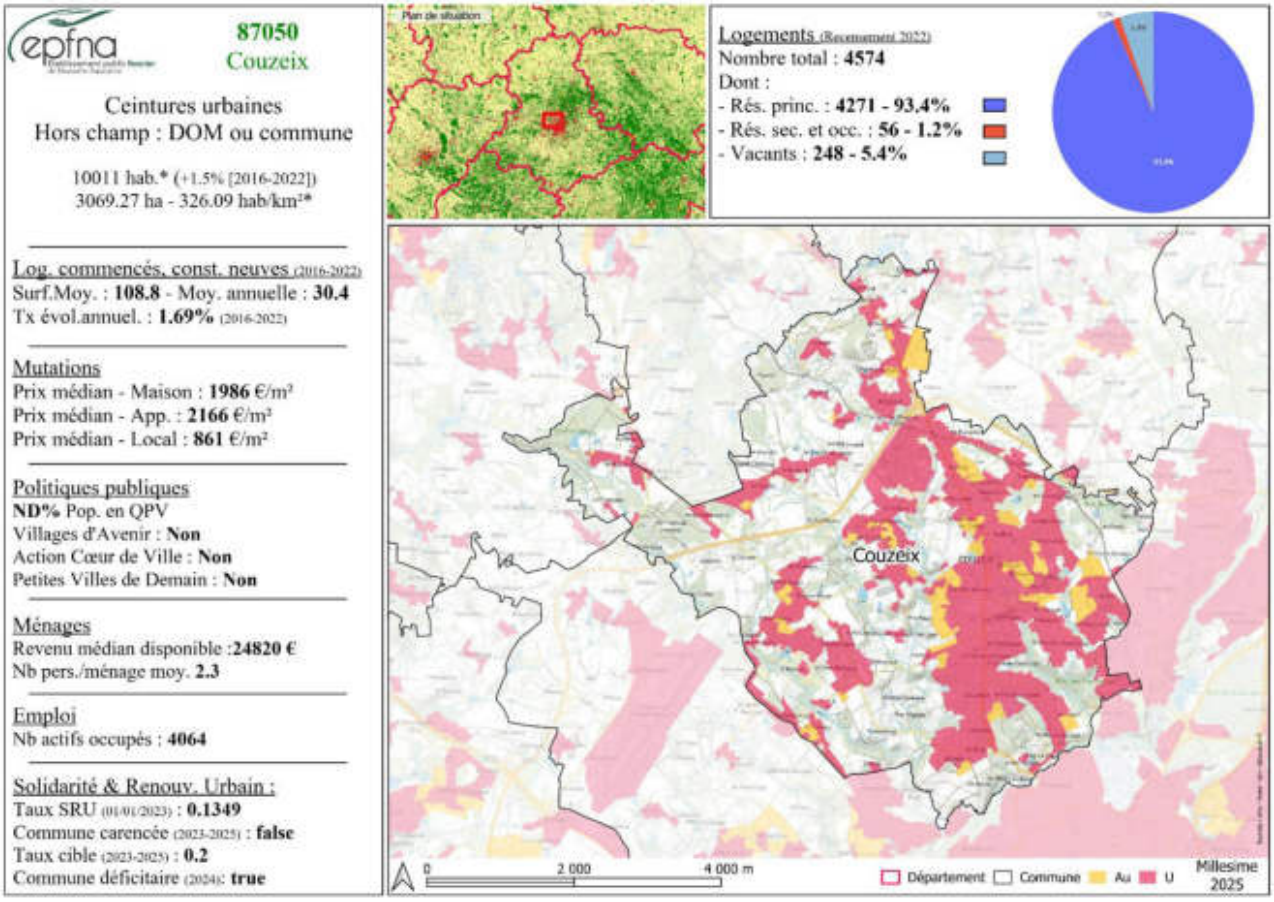
ci-après dénommé « **EPFNA** » ou « **l'Etablissement** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Couzeix

La commune de Couzeix est localisée dans le département de Limoges. Elle est limitrophe de la ville de Limoges, préfecture. Elle fait partie de la communauté urbaine de Limoges Métropole.

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



La Communauté urbaine de Limoges Métropole

La Communauté urbaine de Limoges Métropole a été créée le 1er janvier 2019 auparavant communauté de communes et communauté d'agglomération (2003). La Communauté urbaine de Limoges métropole regroupe 20 communes et plus de 207 000 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur

PLU (i) **Carte communale ou RNU**	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLH	idem	Remarques évolutions du document

SCOT	idem	Remarques évolution du document

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 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, la communauté urbaine et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2026-09-17-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du jeudi 17 septembre 2026 délibérations B-2026-057 à B-2026-079

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 87-23-133 signée le 5 janvier 2024 entre la Communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA, conformément aux délibérations du conseil communautaire en date du 24 novembre 2023 et du bureau de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire conformément à l'article L5215-20-20 du CGCT.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Favoriser la revitalisation des centralités urbaines
- Garantir un développement maîtrisé et harmonieux du logement

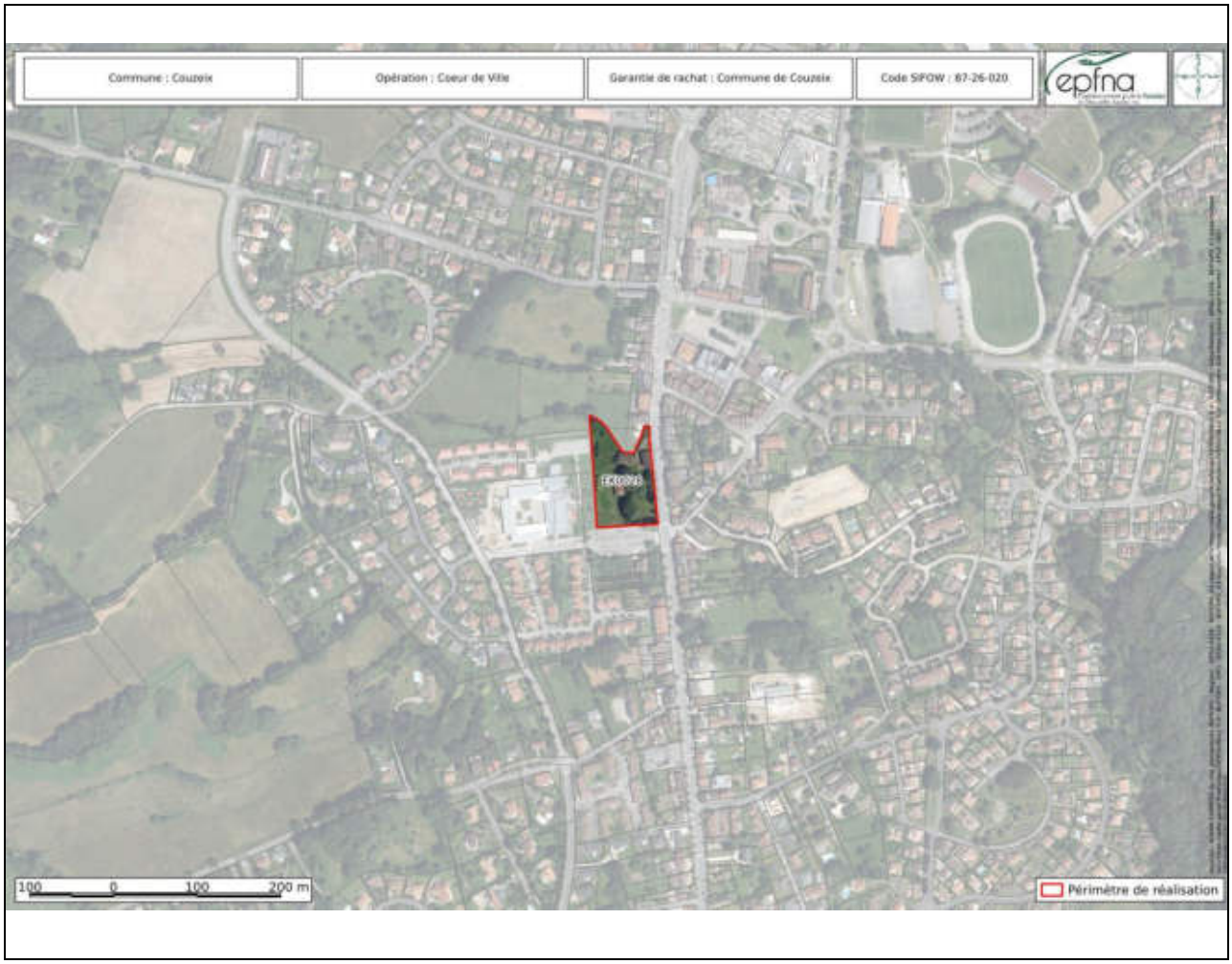
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Secteur Cœur de Ville » 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
EK 28	7 664 m²	Bâti	157 avenue de Limoges	U2	OAP	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

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

- XXXX
- XXXX
- XXXX

	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 :

Valorisation d'un foncier stratégique dans le cadre du projet global de restructuration du cœur de ville de Couzeix.

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 Collectivité.

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA RÉALISATION D'ÉTUDES

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 / 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 **800 000 €**.

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 **31 décembre 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 représentant de l'EPCI 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 DONNÉES

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 l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNÉES

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

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

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la 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'intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RÉSILIATION DE LA CONVENTION 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.

12. CONTENTIEUX ET RÉSOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Couzeix	La communauté urbaine de Limoges Métropole	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son maire,	représentée par son président,	représenté par son directeur général,

Sébastien LARCHER **Guillaume GUERIN** **Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale 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)

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2026-09-17-00018

Procès verbaux Bureaux du 26.02.26 et 02.07.26
Procès verbaux CA du 05.03.26 et 25.06.26

BUREAU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Procès-verbal de la séance du jeudi 26 février 2026 en visioconférence

Administratrices et administrateurs présents :

- Laurence ROUEDE, Présidente
- Gérard PEROCHON,
- Christian PRADAYROL,
- Aloïs GABORIT,
- Florian DUMAS,
- Patrick BONNEFON,
- Gérard COIGNAC,
- Andréa KISS,
- Muriel BOULMIER,
- Valérie PEIRERA-MARTINEAU,
- Edwige GAGNEUR,
- Roger GERVAIS,
- Alain LORENZELLI.

Membres de droit :

- M. Sylvain BRILLET, Directeur général de l'EPFNA
- Mme Cécile COURAULT ; Contrôleuse Générale Économique et Financier (CGEFI)

Assistaient également à la séance :

- Carine BONNARD, Directrice générale adjointe,
- Michel FRANCO, Secrétaire général,
- Audrey CHATEAU, Chargée de mission,
- Elodie ESPAGNET, Assistante,
- La Directrice et les Directeurs territoriaux suivants : Lucile TAVARD, Arnaud HERRY, Nicolas PROUST, Georges-Henri MAISONAVE, Aziz TRAORE.

Le Bureau est présidé par sa Présidente, Madame Laurence Rouede.

Le quorum est de 8 administrateurs. Sont présents 13 administrateurs, le quorum est donc atteint et le Bureau peut valablement délibérer.

La séance débute à 10h15

La Présidente procède à la désignation d'un secrétaire de séance. Gérard Perrochon accepte d'assurer cette fonction.

Le Bureau est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des procès-verbaux des Bureaux des 28 novembre 2025 et 19 décembre 2025 (**I**),
- Approbation de conventions en Charente (**II**),
- Approbation d'avenants et de conventions en Charente-Maritime (**III**),
- Approbation d'un avenant et de conventions en Corrèze (**IV**),
- Approbation d'une convention en Creuse (**V**),
- Approbation d'une convention en Dordogne (**VI**),
- Approbation de conventions et d'avenants en Gironde (**VII**),
- Approbation d'un avenant et d'une convention en Lot-et-Garonne (**VIII**),
- Approbation d'une convention en Vienne (**IX**),

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 0035 - Code APE 8413

- Approbation d'un avenant en Haute-Vienne (**X**),
- Point d'information sur l'avancement du projet de filiale avec la Banque des territoires (**XI**),
- Point d'information sur les difficultés rencontrées dans la production de logements sociaux (**XII**).

***

I. Approbation des procès-verbaux des séances du 28 novembre 2025 et 19 décembre 2025 :

La séance débute par l'approbation des procès-verbaux des réunions du 28 novembre et du 19 décembre 2025.

- ***Les deux procès-verbaux sont approuvés à l'unanimité***

II. Approbation de conventions en Charente (16) :

1) Convention réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation de OAP « plantier de mirande » entre la commune de Brie la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA
2) Convention de réalisation n°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg entre la commune de JUILLAC-LE-COQ et l'EPFNA

Arnaud Herry présente le dossier de Brie, commune soumise aux obligations SRU et caractérisée par une organisation en hameaux rendant la densification complexe. Après deux années d'échanges avec la collectivité, le projet vise la maîtrise d'une dent creuse d'environ un hectare, proche des écoles et commerces, afin d'y réaliser exclusivement des logements locatifs sociaux, avec une densité cible de 25 logements par hectare.

Une étude capacitaire précisera l'équilibre économique et le prix d'acquisition soutenable. Le projet sera travaillé avec les trois bailleurs sociaux de Charente, dans la perspective d'une rétrocession d'ici fin 2028. La convention prévoit un engagement de 250 000 € et une durée d'intervention jusqu'à fin 2029.

Concernant Juillac-le-Coq, l'EPFNA a acquis une ancienne station-service issue d'une liquidation judiciaire. L'intervention porte sur la démolition et la dépollution du site. Une minoration foncière de 25 000 € a été validée et un financement complémentaire au titre du Fonds vert est envisagé.

Le projet communal reste à préciser et pourrait accueillir un commerce. Sylvain Brillet rappelle les difficultés liées à la situation administrative de l'ancienne installation classée et la nécessité de conduire les travaux en deux phases : démolition puis dépollution des cuves.

- ***Ces deux conventions sont approuvées à l'unanimité***

III. Approbation d'avenants et de conventions en Charente-Maritime (17) :

1) Avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle 17-20-047 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPFNA
2) Convention de réalisation n°17-26-015 pour l'aménagement d'un parc urbain en centre-ville entre la commune de Puilboreau et l'EPFNA

Direction du Littoral :

3) Avenant n°2 de prorogation et d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes « rue de Médis » entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA
4) Convention de réalisation n°17-26-010 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines, entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA

Arnaud Herry présente le dossier d'Andilly-les-Marais. Après l'abandon de deux projets successifs, dont le premier à la suite de la liquidation du promoteur P2I, l'avenant prolonge l'opération jusqu'en 2027 afin de relancer une consultation. À défaut d'opérateur retenu, la commune s'est engagée à racheter le foncier d'ici fin 2026, avec un paiement échelonné.

À Puilboreau, l'acquisition d'une petite parcelle préemptée en 2017 était restée bloquée par une succession. La situation se débloquant, l'EPFNA procédera à l'acquisition avant rétrocession immédiate à la commune.

Lucile Travard présente l'opération de Saint-Georges-de-Didonne. Un diagnostic archéologique, susceptible d'entraîner des fouilles, conduit à proposer une augmentation du plafond financier d'environ 400 000 € et une prolongation jusqu'en 2027.

À Marennes-Hiers-Brouage, la convention est renouvelée afin de poursuivre la restructuration de la zone d'activités des Grossines avec un opérateur souhaitant y développer une activité de lavage. L'engagement proposé s'élève à 2 M€, pour une échéance en 2027.

Roger Gervais ne participant pas au vote pour le dossier de la CDA de La Rochelle, elle soumet les dossiers à décision.

- ***Les conventions sont approuvées à l'unanimité des votants, Monsieur Gervais ne prenant pas part au vote***

IV. Approbation d'un avenant et de conventions en Corrèze (19) :

1) Avenant n°1 de modification financière et de durée pour la convention réalisation n°19-23-105 pour la requalification de l'îlot Bourdarias avec la Commune d'Allassac et l'EPFNA
2) Convention cadre n° 19-26-013 en matière d'action foncière au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), entre la Préfecture de la Corrèze et l'EPFNA
3) Convention de réalisation n°19-26-014 pour la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs entre la Commune de Varetz, la Préfecture de Corrèze et l'EPFNA
4) Convention de réalisation n°19-26- 006 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune de La Roche Canillac et l'EPFNA
5) Convention de réalisation n°19-26-007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA
6) Convention de réalisation n°19-26- 008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel de Souham entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA

La présentation de ces dossiers est assurée par Nicolas Proust.

Nicolas Proust présente le dossier d'Allassac, relatif à la requalification d'un îlot dégradé. Le projet associe démolition partielle, renaturation et réhabilitation de logements. La prise en charge de la déconstruction par l'EPFNA justifie l'augmentation du plafond financier et la prolongation d'un an de la convention.

À Varetz, à la suite d'un effondrement de falaise reconnu en catastrophe naturelle, une convention tripartite avec la Préfecture permettra de mobiliser le Fonds de prévention des risques naturels majeurs. Trois logements sinistrés doivent être acquis et démolis, puis le secteur sécurisé. Le montant retenu tient compte de l'incertitude sur le coût des travaux de sécurisation.

À La Roche-Canillac, le projet porte sur un ancien hôtel-restaurant d'environ 1 000 m². La commune souhaite maintenir une activité de restauration en rez-de-chaussée et créer des logements, notamment adaptés aux seniors. Le foncier est proposé à 150 000 €.

À Lubersac, deux anciens hôtels-restaurants font l'objet d'opérations de réhabilitation. Pour le premier, proposé à 55 000 €, une étude doit déterminer la vocation future, tertiaire ou résidentielle. Pour le second, issu d'une liquidation judiciaire, la commune envisage une dizaine de logements seniors ; aucune acquisition ne sera engagée avant le positionnement d'un opérateur.

Christian Pradayrol ne participe pas au vote.

- ***Les conventions et l'avenant sont approuvés à l'unanimité des votants, Monsieur Pradayrol ne prenant pas part au vote***

V. Approbation d'une convention en Creuse (23) :

- Convention de réalisation n°23-26-005 pour le réinvestissement d'un ensemble bâti en cœur de bourg entre la commune de Mainsat et l'EPFNA

Louis Andréo présente le dossier de Mainsat, commune d'environ 500 habitants. L'intervention vise un ensemble bâti vacant en cœur de bourg, entre la mairie et un château, destiné à accueillir après réhabilitation des commerces ou ateliers en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

- *La convention est adoptée à l'unanimité*

VI. Approbation d'une convention en Dordogne (24) :

- Convention de veille n°24-26-011 pour la reconversion d'une friche entre la communauté de communes du Périgord Ribéracois, la commune de Verteillac et l'EPFNA

Nicolas Proust présente la convention de veille concernant une ancienne friche agricole à Verteillac, située entre le centre-bourg et le pôle médical. Des études préalables seront conduites en vue d'une éventuelle reconversion économique. La convention prévoit 25 000 €, la communauté de communes garantissant la sortie.

Patrick Bonnefond indique ne pas prendre part au vote.

- *La convention est adoptée à l'unanimité des votants, Monsieur Bonnefond ne prenant pas part au vote*

VII. Approbation de conventions et d'avenants en Gironde (33) :

1) Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-071 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Guitres, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
2) Avenant n°3 de prorogation à la convention de réalisation n°33-21-077 "pour la revitalisation du centre-bourg" entre la commune des Eglisottes-et-Chalaures et l'EPFNA
3) Avenant n°2 de prorogation à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA
4) Avenant n°1 d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-18-118 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de La Réole et l'EPFNA
5) Convention de réalisation n°33-26-001 pour la redynamisation du quartier gare entre la Commune de Langon et l'EPFNA
7) Avenant n°1 de différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-21-066 pour la production de logements entre la commune de Marsas et l'EPFNA
8) Convention de réalisation n°33-26-003 pour le développement d'un projet mixte entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA
9) Convention de veille n°33-26-004 pour la revitalisation du cœur de bastide entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA

Direction du Littoral :

10) Avenant n°1 a la convention de réalisation n°33-24-037 « ilot les Boyens » entre la commune de la Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS) et l'EPFNA
11) Avenant n°1 d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des ilots « Bezian » et « Haurat » en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud et l'EPFNA

Les dossiers sont présentés par Aziz Traoré, Chef de projet

Aziz Traoré présente le dossier de Guîtres. Sur trois fonciers acquis, l'un a déjà été cédé à la commune pour un restaurant et les deux autres doivent être réhabilités par un investisseur privé pour accueillir logements et commerces. La convention est prolongée jusqu'à fin 2027 afin de finaliser les cessions.

Aux Églisottes-et-Chalaures, une nouvelle prorogation est nécessaire, notamment en raison de retards liés à une acquisition. La cession envisagée à 2Mois France doit permettre la réalisation de dix logements sociaux. L'échéance est reportée à juin 2028.

À Saint-André-de-Cubzac, l'avenant vise simplement à prolonger la convention de veille stratégique jusqu'en juin 2027 pour rester aligné avec le prochain cycle triennal dédié au logement social.

À La Réole, la commune a sollicité un échelonnement du rachat de plusieurs fonciers. Après analyse financière excluant tout effet d'aubaine, le paiement est réparti entre 2026 et 2027.

À Langon, le projet initial concernant une maison préemptée cours de Verdun ayant été abandonné, le bien sera mis en vente d'ici juin. À défaut d'acquéreur, la commune le rachètera en octobre 2026.

À Marsas, les études ont révélé des capacités constructives insuffisantes pour le programme initial de logements sans modification du PLU. Le rachat du foncier fera donc l'objet d'un paiement échelonné sur deux exercices.

À Sauveterre-de-Guyenne, une convention de réalisation porte sur un îlot destiné à un programme mixte de logements, commerces et services, avec acquisitions en 2026-2027 et travaux à partir de 2030. Une convention de veille vise parallèlement à anticiper les départs à la retraite de commerçants et à définir une stratégie foncière progressive. Son montant est fixé à 1 M€, avec une échéance en 2031.

Lucile Travard présente l'îlot des Boyens à La Teste-de-Buch. Deux nouvelles opportunités d'acquisition dans ce secteur très dégradé conduisent à proposer une augmentation du plafond financier d'environ 1 M€.

À Gujan-Mestras, les difficultés du promoteur initial ont conduit l'EPFNA à préempter plusieurs parcelles. Le plafond financier est augmenté d'environ 300 000 €, pour atteindre 2,2 M€.

Madame Laurence ROUEDE pour les dossiers de la CALI ne prendra pas part au vote.

- ***Les conventions et avenants sont adoptés à l'unanimité des votants, Madame ROUEDE ne prenant pas part au vote***

VIII. Approbation d'un avenant et d'une convention en Lot-et-Garonne (47) :

1) Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
2) Convention de réalisation n°47-26-017 d'action foncière en faveur du développement de l'offre de services entre la commune de Dausse et l'EPFNA

Nicolas Proust présente le dossier de Lauzun. L'avenant reprend la prorogation de la convention et modifie l'échelonnement du paiement demandé par la commune, avec un premier versement réduit et un solde en 2027. Le projet reste celui d'un restaurant gastronomique en rez-de-chaussée et de logements réhabilités aux étages.

À Dausse, l'EPFNA intervient pour l'acquisition urgente d'une grande maison de ville et de son garage, proposés à 150 000 €, la commune ne disposant pas immédiatement des fonds nécessaires. Le projet prévoit un hôtel-restaurant, un tiers-lieu et une brocante ; la commune envisage la création d'une SCIC associant le porteur privé.

- **La convention et l'avenant sont adoptés à l'unanimité**

IX. Approbation d'une convention en Vienne (86) :

Il s'agit d'une convention d'études n°86-26-009 de reconversion d'un site commercial pour la création de logements mixtes dans l'unité urbaine entre la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA

Louis Andréo présente la convention d'études de Migné-Auxances, portant sur un secteur d'environ onze hectares occupé par une casse automobile et un négoce de matériaux. Le départ programmé du négoce ouvre une perspective de requalification, tandis que le déplacement de la casse demeure plus complexe.

La convention permettra de conduire les diagnostics historiques, environnementaux et documentaires nécessaires et de préciser les conditions financières d'une éventuelle maîtrise foncière.

Ces travaux compléteront l'étude de la SEM locale afin de définir une programmation progressive. Le potentiel du secteur dépasse 450 logements, inscrivant l'opération dans le temps long.

Monsieur Gaborit ne prendra pas part au vote

- ***La convention est adoptée à l'unanimité, Monsieur Gaborit ne prenant pas part au vote***

X. Approbation d'un avenant en Haute-Vienne (87) :

Il s'agit de l'avenant n°1 de prolongation et d'augmentation du montant plafond à la convention opérationnelle n°87-20-001 d'action foncière pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des Portes Ferrées entre Limoges Métropole - communauté urbaine, la ville de Limoges et l'EPFNA.

Louis Andréo présente l'avenant relatif aux Portes Ferrées à Limoges, quartier politique de la ville. L'intervention concerne un ancien ensemble commercial vacant, dont une partie a été reprise par la Capeb, tandis que les anciennes cellules commerciales font l'objet d'une procédure d'expropriation.

L'avenant prolonge l'opération jusqu'en décembre 2027 et augmente l'enveloppe de 200 000 €, portant le plafond à 1,2 M€, afin de sécuriser le paiement des indemnités d'expropriation.

Cette intervention s'inscrit dans la continuité de l'action de l'EPFNA sur les cellules commerciales vacantes en QPV à Limoges.

- ***La convention est adoptée à l'unanimité***

XI. Point d'information sur l'avancement du projet de filiale avec la Banque des territoires

Sylvain Brillet, accompagné de Carine Bonnard, présentent l'avancement du projet de filiale foncière avec la Banque des Territoires. Les partenaires sont désormais alignés pour engager une phase de travail opérationnel.

La filiale permettrait des portages fonciers de longue durée, de 15 à 20 ans, sur des fonciers stratégiques en zones tendues, quartiers de gare ou centres urbains, avec un modèle reposant sur des actifs générateurs de loyers.

L'effet de levier recherché permettrait, pour 1 M€ apporté par l'EPFNA, de mobiliser 700 000 € de la Banque des Territoires puis de l'emprunt, pour porter jusqu'à 4 M€ d'actifs.

Plusieurs points restent à sécuriser : absence de garantie de rachat, impossibilité de recourir aux outils de maîtrise publique, exigence de rentabilité et maîtrise des prix de sortie. Des simulations sont conduites sur des fonciers déjà portés par l'EPFNA.

Le calendrier prévoit une montée en charge au printemps, une présentation au Conseil d'administration, des échanges avec les tutelles puis, le cas échéant, l'adoption des statuts en fin d'année pour une mise en œuvre en 2027.

Les échanges portent également sur le dispositif viticole de l'État. Les membres soulignent la nécessaire articulation avec la Safer, notamment pour l'analyse des candidatures, le traitement amiable et la priorité donnée aux reprises agricoles classiques.

La Région prévoit un apport de 3 M€ au capital de la future foncière viticole, dans un cadre expérimental. Les membres appellent à la prudence afin de ne pas créer de déséquilibre avec les autres filières agricoles en difficulté.

- ***Le Bureau prend acte de cette information***

XII. Point d'information sur les difficultés rencontrées dans la production de logements sociaux

Sylvain Brillet présente les difficultés rencontrées dans la production de logements sociaux. Sur dix ans, les autorisations et mises en chantier connaissent une forte baisse en Gironde, tandis que d'autres départements présentent des dynamiques plus favorables.

La hausse des coûts de construction, la complexité du renouvellement urbain, les contraintes budgétaires des collectivités et les difficultés de plusieurs bailleurs sociaux dégradent fortement les conditions de production.

Il est proposé de concentrer les moyens sur la sortie des opérations déjà engagées plutôt que d'accroître les stocks fonciers. Les pistes suivantes sont identifiées :

- renforcer l'ingénierie interne pour fiabiliser les projets avant acquisition,
- contractualiser davantage avec les bailleurs,
- ouvrir la porte à certains investisseurs privés sous conditions strictes,
- étudier des pistes de mobilisation des OFS sur du bâti existant,
- explorer des innovations constructives,
- et alerter l'État sur l'intérêt d'assouplir certains zonages administratifs.

La Présidente rappelle que l'établissement est dans une obligation de moyens, non de résultats, et souligne l'importance du Congrès national de l'Union HLM, qui se tiendra à Bordeaux en septembre.

- *Le Bureau prend acte de cette information*

L'ordre du jour étant épuisé et en l'absence de questions, la Présidente remercie l'ensemble des membres du Bureau pour leur participation. Elle rappelle les dates des prochaines instances, notamment le Conseil d'administration du 5 mars, et clôt la séance.

***

Fin de la séance à 12h15.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Le directeur général
Sylvain BRILLET

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Procès-verbal de la séance du jeudi 05 mars 2026 en format mixte visioconférence et présentiel à la Préfecture de Région à Bordeaux

Nombre d'administrateurs	59
Quorum	24
Nombre d'administrateurs présents	29 (12 en présentiel et 17 en visioconférence)
Nombre d'administrateurs absents ou excusés	34

- ***Administratrices et administrateurs élus présents*** :

– Mme Laurence ROUEDE, Présidente du conseil d'administration de l'EPFNA, Conseillère régionale (33)
– M. Alain BACHÉ ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (40)
– M. Sylvain BARREAUD ; Communauté de communes Coeur de Saintonge (17)
– M. Pascal BERILLON ; Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (33)
– M. Xavier BONNEFONT ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (16)
– M. Christian BORDENAVE ; Communauté d'agglomération Bergeracoise (24)
– Mme Muriel BOULMIER ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (33)
– M. Gérard COIGNAC ; Communauté de communes Vézère-Monedières-Millesources (19)
– M. Renaud COMBAUD ; Communauté de communes Val-de-Charente (16)
– Mme Laure CURVALE ; Communauté urbaine de Bordeaux Métropole (33)
– M. Florian DUMAS ; Conseil départemental de la Gironde (33)
– M. Claude EIDELSTEIN ; Conseil départemental de la Vienne (86)
– M. Aloïs GABORIT ; Communauté urbaine de Grand Poitiers (86)
– M. Bertrand GAUTIER ; Communauté de communes des Coteaux Bordelais (33)
– Mme Estelle GERBAUD ; Conseil départemental des Deux-Sèvres (79)
– M. Roger GERVAIS ; Communauté d'agglomération de La Rochelle (17)
– M. Thibault HEBRARD ; Communauté d'agglomération du Niortais (79)
– Mme Sandrine HERNANDEZ ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (33)
– Mme Andréa KISS ; Communauté urbaine de Bordeaux Métropole (33)
– M. Alain LORENZELLI ; Communauté de communes Albret Communauté (47)
– M. Fabrice MARTHON ; Communauté d'agglomération de Tulle Agglo (19)
– Mme Françoise MICAULT ; Communauté de communes des Vallées du Clain (86)
– Mme Juliette NEVERS ; Conseil départemental de la Dordogne (24)
– M. Gérard PEROCHON ; Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault (86)
– Mme Sophie PIQUEMAL ; Conseil départemental de la Gironde (33)
– M. Claude POUSIN ; Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)
– M. Christian PRADAYROL ; Communauté d'agglomération du Bassin de Brive (19)
– M. Frédéric ROUAN ; Communauté d'agglomération de Saintes (17)
– Mme Maryse COMBRES ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (47)
– M. Hervé ALLOY ; Communauté d'agglomération du Libournais (33)

- ***Administrateurs de l'État présents*** :

– M. Sylvain PELLETERET ; SGAR
– Mme Isabelle VALADE ; Directrice générale adjointe DREAL
– M. Thierry PINTARD DRFIP

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

– M. Mathieu ESCAFRE Directeur DDTM de la Gironde
– Mme Isabelle GORCE ; Chargée de mission Habitat - Politique de la ville au SGAR

- ***Membres de droit présents*** **:**

– M. Etienne GUYOT ; préfet de Région
– M. Sylvain BRILLET ; Directeur général de l'EPFNA
– Frederic BALIGANG ; Agent comptable

- ***Personnalité qualifiée du monde socioprofessionnel (voix consultatives) présente :***

– Mme Anne GAUDIN ; membre du CESER

- **Administratrices ou administrateurs absents ou excusés :**

– M. Christophe ARFEUILLERE ; Conseil départemental de la Corrèze (19)
– M. Vital BAUDE ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (33)
– M. Jacques BILIRIT ; Conseil départemental du Lot-et-Garonne (47)
– M. François BOISSERIE ; Conseil départemental de la Haute-Vienne (87)
– M. Patrick BONNEFON ; Communauté de communes du Pays de Fénelon (24)
– M. Philippe BUISSON ; Communauté d'agglomération du Libournais (33)
– M. Jacques CHABOT ; Conseil départemental de la Charente (16)
– Mme Nathalie COLLARD ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (17)
– M. Eric CORREIA ; Communauté d'agglomération de Grand Guéret (23)
– M. Jean-François DAURE ; Communauté d'agglomération de Grand Angoulême (16)
– M. Jean-Marie HORRY ; Communauté de communes Élan Limousin Avenir Nature (87)
– M. Lilian JOUSSON ; Communauté d'agglomération de Grand Cognac (16)
– "M. Michel LABARDIN ; Communauté urbaine de Bordeaux Métropole (33)
– M. Etienne LEJEUNE ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (23)
– M. Vincent LEONIE ; Communauté urbaine de Limoges Métropole (87)
– M. Thierry LESAUVAGE ; Communauté d'agglomération de Rochefort Océan (17)
– M. Patrick MARENGO ; Communauté d'agglomération de Royan Atlantique (17)
– M. Pascal MOURGUES ; Communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois (47)
– M. Thierry NARDOU Communauté d'agglomération de Grand Périgueux (24)
– M. Christian PEZZUTTI ; Communauté d'agglomération Val de Garonne Agglo (47)
– M. Stéphane PFEIFFER ; Communauté urbaine de Bordeaux Métropole (33)
– Mme Martine PINVILLE ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (16)
– M. Jean-Philippe PLEZ ; Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (17)
– Mme Dominique RABELLE ; Conseil départemental de la Charente-Maritime (17)
– M. François RIVA ; Communauté de communes Creuse Confluence (23)
– Mme Valérie SIMONET ; Conseil départemental de la Creuse (23)
– M. Didier VOY ; Communauté de communes Parthenay-Gâtine (79)

- ***Assistaient également à la séance*** :

– M. Jean-Yves CARLIER ; DDTM adjoint de Gironde
– M. Michel FRANCO ; Secrétaire général de l'EPFNA
– Mme Audrey CHATEAU ; Chargée de mission administrative de l'EPFNA

Le quorum étant atteint le conseil d'administration peut valablement délibérer.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

I. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2025

II. Mise en œuvre de la loi SRU :

1) Protocole de coopération entre L'ÉTAT et L'EPFNA en faveur de la production de logements sociaux dans le cadre du dispositif SRU 2025-2027
2) Suivi de la mobilisation du fonds exceptionnel SRU

III. Approbation d'une convention cadre ÉTAT /EPFNA/SAFER NA visant à amorcer la maîtrise foncière raisonnée d'espaces à dominante viticole en soutien à la filière en Gironde (En présence de M. Jean-Yves CARLIER, DDTM adjoint de Gironde)

IV. Compte financier 2025

1) Présentation du rapport de gestion de l'ordonnateur relatif au compte financier 2025
2) Annexe du compte financier 2025 de l'agent comptable
3) Information du commissaire aux comptes
4) Vote du compte financier 2025 et affectation du résultat

V. Information sur le Contrôle Interne Financier (CIF)

VI. Bilan 2025 des actions relatives à la cartographie des risques

1) Bilan Cartographie contrôle interne financier
2) Bilan Cartographie contrôle de gestion sociale

VII. Organisation interne

1) Délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration
2) Délégations accordées à la directrice générale adjointe par le conseil d'administration
3) Note d'organisation interne

VIII. Réincorporation au stock de l'abandon de créances, dossier Mérignac - 369, avenue de l'Argonne

IX. Information sur le stock ancien

X. Information sur la liste de CRAC envoyés en 2026 pour l'année 2025

XI. Approbation d'une convention de partenariat avec l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées, pour la réalisation d'une étude prospective autour des gares du RER métropolitain de Gironde, par des étudiants

XII. Approbation du Règlement d'Intervention (RI)

XIII. Approbation d'avenants aux conventions en Charente (16), Charente-Maritime (17) et Gironde (33)

1) Avenant n°1 de prorogation de la convention réalisation n°16-24-108 d'action foncière pour la production de logements sur l'ilot Foulpougne entre la commune de Gond Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA
2) Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-25-013 pour la réalisation de logements en centre-bourg entre la commune de Saujon et l'EPFNA
3) Avenant n°3 de modification des conditions de cession des emprises foncières à la convention opérationnelle n°33-18-168 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Emilion, la CDC du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA

XIV. Minorations

A. ***Annulation d'une minoration sur fonds propres sur la ville d'ITEUIL***

B. ***Attribution de minorations sur fonds propres et approbation de l'avenant associé***

1) Avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°24-19-085 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Aubin-de-Cadelech, la communauté de communes Portes Sud du Périgord et l'EPFNA

2) Avenant n°2 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-064 d'action foncière pour la production de l'habitat entre la Commune de Pujols sur Ciron, la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA
3) Avenant n°2 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-19-009 d'Action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Castelnau-de-Medoc, la CC Médulienne et l'EPFNA
4) Avenant n°3 d'intégration de minoration à la convention de réalisation n°47-20-055 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune La Sauvetat du Dropt et l'EPFNA
5) Avenant n°6 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°CCA 86-14-015 entre la commune d'Iteuil et l'EPFNA
6) Avenant n°5 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA

C. Attribution de minorations SRU

1) Attribution d'une minoration SRU à GUJAN MESTRAS (33) opération ILOT BROUSTAUT
2) Attribution d'une minoration SRU à RILHAC-RANCON (87) opération RUE BERNARD DE VENTADOUR

XV. Prise en charge sur fonds propres du stock des opérations n°1714006-007 ; n°1714051-004 et 011; n°1718092-001 ; n°1721098-001 et n°1715057-001

XVI. Compte-rendu du Directeur général sur l'exercice des délégations accordées par le conseil d'administration

1) Droit de préemption et de priorité
2) Marchés publics
3) Demandes de subventions déposées

XVII. Information sur les délibérations prises par le bureau du 28 novembre 2025 et du 19 décembre 2025

La séance du conseil d'administration est présidée de plein droit par sa Présidente en exercice, Madame Laurence Rouede.

La Présidente déclare ouverte la séance à 14h15.

***

À titre liminaire, Madame la Présidente remercie le préfet de région pour son accueil à la préfecture et rappelle les modalités de la séance en format mixte. Elle désigne Madame Muriel BOULMIER secrétaire de séance et souligne qu'il s'agit du dernier Conseil d'administration dans sa configuration actuelle avant le renouvellement municipal et intercommunal et l'installation d'un nouveau Conseil au mois de juin. Le préfet de région, Étienne Guyot, salue le travail conduit par l'EPFNA avec l'État et les collectivités. Il met en avant deux dossiers structurants : le nouveau protocole SRU, simplifié et stabilisé jusqu'en 2027 pour soutenir la production de logements sociaux, et le dispositif expérimental de maîtrise foncière des espaces viticoles en Gironde, destiné à accompagner une filière en crise dans un cadre partenarial et financièrement sécurisé. Il remercie la Présidente, les administrateurs et le directeur général pour leur engagement. La Présidente rappelle en retour la capacité désormais acquise par l'EPFNA à intervenir sur l'ensemble des territoires de Nouvelle-Aquitaine, y compris les plus ruraux.

I. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2025

Madame la Présidente soumet au vote l'approbation le procès-verbal du conseil d'administration du 28 novembre 2025.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité par les administrateurs présents.

II. Mise en œuvre de la loi SRU :

1) Protocole de coopération entre L'ÉTAT et L'EPFNA en faveur de la production de logements sociaux dans le cadre du dispositif SRU 2025-2027
2) Suivi de la mobilisation du fonds exceptionnel SRU

Le directeur général, Sylvain Brillet, présente le nouveau protocole de coopération entre l'État et l'EPFNA pour la mise en œuvre de la loi SRU. Élaboré avec la DREAL, il vise à rendre le dispositif plus lisible, robuste et transparent. Il élargit l'éligibilité des projets, stabilise le barème des minorations et organise leur instruction avec les services de l'État, le Conseil d'administration demeurant compétent pour l'attribution des aides. Le protocole maintient le financement possible d'études, prévoit l'accès aux données fiscales sur les logements vacants et structure le suivi du dispositif. Un poste dédié doit en assurer le pilotage ainsi que l'accompagnement des territoires, notamment dans le cadre des contrats de mixité sociale.

Les échanges portent principalement sur deux sujets. D'une part, plusieurs administrateurs, notamment Muriel BOULMIER, Sophie PIQUEMAL et Pascal BERILLON, soulignent la nécessité de mieux soutenir la production de logements PLUS, particulièrement adaptée aux besoins des familles, tout en maintenant la priorité accordée aux PLAI. Andréa KISS rappelle que les besoins diffèrent fortement selon les territoires et appelle à une programmation territorialisée. Le préfet confirme la possibilité de dérogations ponctuelles au barème et l'absence d'obstacle réglementaire à une prise en compte explicite des logements PLUS. D'autre part, Andréa KISS et Sophie PIQUEMAL souhaitent une association plus étroite des délégataires des aides à la pierre au pilotage et à l'instruction. Le préfet propose de renforcer le dialogue avec les services déconcentrés de l'État. La Présidente retient une mise en œuvre progressive, assortie d'un suivi permettant d'en tirer un premier bilan, notamment dans les zones dites détendues.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 2.01 de l'ordre du jour :

Le point sur le protocole de coopération entre L'ÉTAT et L'EPFNA en faveur de la production de logements sociaux dans le cadre du dispositif SRU 2025-2027 présenté est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

Le Conseil examine ensuite la clôture du fonds exceptionnel SRU. Au total, 57 opérations ont été validées, représentant 1 645 logements et 11,72 millions d'euros d'aides ; 48 chantiers avaient démarré au 31 décembre 2025. Deux dérogations sont proposées afin de sécuriser la clôture administrative du dispositif : l'une pour une opération Aquitanis de 40 logements dont le chantier a débuté le 30 janvier 2026, l'autre à Bressuire à la suite de l'évolution du montage vers un bail à réhabilitation.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 2.02 de l'ordre du jour :

Le point sur le suivi de la mobilisation du fonds exceptionnel SRU présenté, est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

III. Approbation d'une convention cadre ÉTAT /EPFNA/SAFER NA visant à amorcer la maîtrise foncière raisonnée d'espaces à dominante viticole en soutien à la filière en Gironde (En présence de M. Jean-Yves CARLIER, DDTM adjoint de Gironde)

La Présidente introduit la convention-cadre entre l'État, l'EPFNA et la SAFER Nouvelle-Aquitaine relative à la maîtrise foncière raisonnée d'espaces à dominante viticole en Gironde. Jean-Yves Carlier rappelle la crise profonde de la filière et les objectifs du dispositif : faciliter le désendettement des exploitants, accompagner les cessations ou réductions d'activité, favoriser la diversification agricole et lutter contre les friches viticoles. Le schéma repose sur une phase d'amorçage portée par l'EPFNA, avant la prise de relais par une foncière dédiée. Un appel à manifestation d'intérêt doit être lancé au premier semestre 2026 ; la SAFER assurera le pré-traitement des candidatures. Un comité de pilotage élargi associera les partenaires publics, professionnels et bancaires afin de fixer les orientations, les priorités territoriales et les conditions de reconversion des parcelles.

Le directeur général précise que l'intervention de l'EPFNA repose sur une convention-cadre ouvrant une capacité de portage pouvant atteindre 10 millions d'euros, un protocole de coopération avec la SAFER et des conventions de portage conclues bien par bien, chacune assortie d'une garantie bancaire à première demande. Le portage, limité à trois ou quatre ans, doit permettre la rétrocession des biens à la future foncière. Les prestations de la SAFER couvrent l'animation de l'appel à manifestation d'intérêt, les transactions et la gestion des biens. Il est proposé d'accorder au directeur général une délégation temporaire de signature, dans la limite de 50 000 euros par convention de portage, jusqu'au 15 juillet 2026.

La Présidente souligne le caractère exceptionnel du dispositif, le respect du cadre statutaire de l'EPFNA et la nécessité de sécuriser financièrement cette intervention d'amorçage. Les échanges portent sur l'association des intercommunalités, la fixation du prix des fonciers et les garanties apportées à l'établissement. Il est précisé que les prix seront établis sur la base de l'expertise de la SAFER et de l'usage futur des parcelles, que les élus locaux seront associés à la réflexion territoriale et que le comité de pilotage ainsi que des réunions locales assureront le lien avec les territoires. L'expérimentation devra d'abord faire ses preuves en Gironde avant toute éventuelle extension.

Aucune autre question n'étant formulée,

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 3 de l'ordre du jour

Le point sur une convention cadre ÉTAT /EPFNA/SAFER NA présenté est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

Le préfet de région remercie les administrateurs pour ce vote unanime et souligne le caractère décisif de l'engagement de l'EPFNA. Il souhaite qu'un suivi régulier de la mise en œuvre du dispositif soit présenté au Conseil d'administration.

IV. Compte financier 2025

1) Présentation du rapport de gestion de l'ordonnateur relatif au compte financier 2025
2) Annexe du compte financier 2025 de l'agent comptable
3) Information du commissaire aux comptes
4) Vote du compte financier 2025 et affectation du résultat

Le directeur général présente le rapport de gestion 2025, marqué par une forte progression de l'activité : l'activité opérationnelle augmente de 34 % et l'exécution budgétaire atteint près de 99 % du budget rectificatif. Les dépenses s'élèvent à 73 millions d'euros et les recettes à 63 millions d'euros, soit un déficit budgétaire de 10 millions d'euros, tandis que la trésorerie demeure solide à 46,8 millions d'euros. La TSE représente 21,6 millions d'euros et la dotation de l'État 10,7 millions d'euros. L'établissement a réalisé 102 cessions pour plus de 25 millions d'euros et 147 acquisitions ; 4,3 millions d'euros de minorations ont été attribués en 2025. Les dépenses d'intervention dépassent 56 millions d'euros et les travaux atteignent près de 6 millions d'euros. Le stock foncier demeure réparti sur l'ensemble du territoire, avec un poids croissant de la Gironde.

L'agent comptable, Frédéric Balligand, présente le compte financier. L'actif circulant progresse sous l'effet de l'augmentation du stock foncier, qui atteint environ 35 millions d'euros, tandis que la trésorerie diminue d'environ 10 millions d'euros en raison de l'intensité des acquisitions. Les capitaux propres progressent du fait du résultat positif ; les provisions augmentent notamment au titre du solde du dispositif exceptionnel de soutien et d'un litige en matière de personnel. Le résultat comptable s'établit à environ 13 millions d'euros. Les engagements hors bilan comprennent environ 13 millions d'euros de minorations votées non encore mobilisées et 6,4 millions d'euros de subventions restant à percevoir. L'agent comptable conclut à une situation financière maîtrisée.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 4 de l'ordre du jour

Le point sur le compte financier présenté est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

Jean Rigon, commissaire aux comptes, indique que les travaux d'audit sont achevés. Il souligne la rigueur de la gestion et la solidité du contrôle interne, notamment sur les acquisitions, les cessions et la gestion du stock foncier, et annonce être en mesure de certifier les comptes 2025.

V. Information sur le Contrôle Interne Financier (CIF)

Frédéric Balligand présente le bilan du contrôle interne financier. En 2025, les travaux ont notamment porté sur la cartographie de la chaîne de la dépense, la sensibilisation des agents, l'amélioration de la documentation et la

consolidation des outils de maîtrise des risques. Les exercices à venir seront consacrés à la poursuite de ce déploiement, à la mise à jour des procédures et au renforcement de la supervision managériale.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 5 de l'ordre du jour

Les membres du CA présents prennent acte de l'information.

VI. Bilan 2025 des actions relatives à la cartographie des risques

1) Bilan Cartographie contrôle interne financier : Frédéric Balligand fait référence au point précédent et passe la parole à Michel FRANCO le nouveau secrétaire général
2) Bilan Cartographie contrôle de gestion sociale

Michel FRANCO présente le contrôle de gestion sociale et la cartographie des risques associés. Pour un établissement d'environ 70 agents, majoritairement soumis au droit privé, la maîtrise des risques sociaux porte à la fois sur la conformité au code du travail et sur la prévention des risques liés aux relations sociales et humaines. Les actions 2025 concernent notamment la sécurité au travail, le suivi des entretiens professionnels, la formation - dont le plan de développement des compétences est réalisé à environ 80 % - ainsi que l'intégration des nouveaux agents. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 6 de l'ordre du jour

Le point sur le bilan 2025 des actions relatives à la cartographie des risques est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

VII. Organisation interne

3) Délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration
4) Délégations accordées à la directrice générale adjointe par le conseil d'administration
5) Note d'organisation interne

Michel FRANCO présente l'actualisation des délégations de pouvoir et l'évolution de l'organisation interne. Les délégations proposées reprennent l'économie du dispositif existant, avec plusieurs ajustements : gestion de certains biens mobiliers acquis dans le cadre d'opérations foncières, modalités de versement de la subvention au CSE, signature de contrats de mixité sociale sans dépense, certaines prérogatives en matière d'expropriation et conventions de partenariat dans la limite de 150 000 euros. Les mêmes délégations sont prévues pour la directrice générale adjointe en cas d'empêchement du directeur général. La note d'organisation formalise par ailleurs les évolutions intervenues au cours des dix-huit derniers mois : création d'une direction des études et de l'appui au conventionnement, structuration de six directions territoriales et renforcement des fonctions support avec la mise en place d'un secrétariat général.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 7 de l'ordre du jour

Les points sur l'organisation interne de l'EPFNA est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

VIII. Réincorporation au stock de l'abandon de créances, dossier Mérignac - 369, avenue de l'Argonne

Le directeur général propose de réintégrer au stock foncier un abandon de créance relatif à l'opération de Mérignac - 369, avenue de l'Argonne. L'admission en non-valeur ayant déjà été approuvée, une délibération complémentaire est nécessaire afin de traduire comptablement l'abandon de la dette locative dans le stock de l'établissement.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 8 de l'ordre du jour

Le point sur la réincorporation au stock de l'abandon de créances, dossier Mérignac - 369, avenue de l'Argonne est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

IX. Information sur le stock ancien

Le directeur général présente le suivi annuel du stock ancien. Le rapport établi par le contrôle de gestion identifie notamment les parcelles détenues depuis plus de six ans. Le stock antérieur à 2019 représente 160 parcelles ; l'EPFNA poursuit son action de réduction de ce stock et maintient un suivi annuel devant le Conseil d'administration.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 9 de l'ordre du jour

Les membres du CA présents prennent acte de l'information sur le stock ancien.

X. Information sur la liste de CRAC envoyés en 2026 pour l'année 2025

Le directeur général présente la campagne 2026 relative aux comptes rendus annuels aux collectivités garantes (CRAC) pour l'exercice 2025. Les transmissions ont été anticipées afin d'informer les collectivités avant l'approbation du compte financier. Au total, 311 états ont été adressés, hors opérations en cours de clôture, fonciers déjà intégralement rétrocédés ou opérations sans activité comptable en 2025. Ces informations permettent notamment aux collectivités de retracer leurs engagements hors bilan.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 9 de l'ordre du jour

Les membres du CA présents prennent acte de l'information sur la liste de CRAC envoyés en 2026 pour l'année 2025.

XI. Approbation d'une convention de partenariat avec l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées, pour la réalisation d'une étude prospective autour des gares du RER métropolitain de Gironde, par des étudiants

Le directeur général présente la convention de partenariat avec l'École nationale des Ponts et Chaussées portant sur une étude prospective réalisée par des étudiants autour des gares du RER métropolitain de Gironde. Une participation de 5 000 euros est proposée afin de couvrir notamment les déplacements et frais liés aux travaux d'étude.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 11 de l'ordre du jour

Le point sur la convention de partenariat avec l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées, est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

XII. Approbation du Règlement d'Intervention (RI)

Le directeur général propose l'approbation d'une mise à jour technique du règlement d'intervention annexé aux conventions d'intervention foncière. Elle intègre notamment les évolutions du PPI, la possibilité de démarches de cession anticipées, les évolutions réglementaires relatives au périmètre de l'EPFNA et aux relations avec les EPA, ainsi que des précisions concernant les contentieux, les accords des collectivités, les subventions, les financements et la protection des données personnelles. Il ne s'agit pas d'une modification de fond du règlement.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 12 de l'ordre du jour

Le point sur le Règlement d'Intervention (RI), est approuvé à l'unanimité des administrateurs présents.

XIII. Approbation d'avenants aux conventions en Charente (16), Charente-Maritime (17) et Gironde (33)

6) Avenant n°1 de prorogation de la convention réalisation n°16-24-108 d'action foncière pour la production de logements sur l'ilot Foulpougne entre la commune de Gond Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA
7) Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-25-013 pour la réalisation de logements en centre-bourg entre la commune de Saujon et l'EPFNA
8) Avenant n°3 de modification des conditions de cession des emprises foncières à la convention opérationnelle n°33-18-168 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Emilion, la CDC du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA

Le directeur général présente trois avenants. À Gond-Pontouvre, la convention est prorogée afin de permettre l'aboutissement d'un projet recentré sur la partie sud du site. À Saujon, la prorogation permet la reprise du projet avec un nouvel opérateur après l'abandon du montage initial. À Saint-Émilion, elle vise à relancer l'opération dans un cadre juridiquement sécurisé après la remise en cause du montage initial au regard du code de la commande publique.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 13 de l'ordre du jour, elle précise que Xavier Bonnefon ne prendra pas part au vote pour l'avenant sur Grand Angoulême.

Les avenants aux conventions sont approuvés à l'unanimité par des administrateurs prenant part au vote.

- **N'a pas pris part au vote : Xavier BONNEFONT pour GrandAngouleme,**

XIV. Minorations

A. Annulation d'une minoration sur fonds propres sur la ville d'ITEUIL

B. Attribution de minorations sur fonds propres et approbation de l'avenant associé

1) Avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°24-19-085 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Aubin-de-Cadelech, la communauté de communes Portes Sud du Périgord et l'EPFNA
2) Avenant n°2 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-064 d'action foncière pour la production de l'habitat entre la Commune de Pujols sur Ciron, la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA
3) Avenant n°2 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-19-009 d'Action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Castelnau-de-Medoc, la CC Médulienne et l'EPFNA
4) Avenant n°3 d'intégration de minoration à la convention de réalisation n°47-20-055 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune La Sauvetat du Dropt et l'EPFNA
5) Avenant n°6 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°CCA 86-14-015 entre la commune d'Iteuil et l'EPFNA
6) Avenant n°5 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA

C. Attribution de minorations SRU

1) Attribution d'une minoration SRU à GUJAN MESTRAS (33) opération ILOT BROUSTAUT
2) Attribution d'une minoration SRU à RILHAC-RANCON (87) opération RUE BERNARD DE VENTADOUR

Le directeur général présente les décisions proposées en matière de minorations. Il est d'abord proposé d'annuler la minoration initialement accordée à Iteuil, le projet ayant été entièrement revu, puis d'attribuer une nouvelle minoration de 95 000 euros pour 19 logements locatifs sociaux. Sont également proposées des minorations sur fonds propres pour des opérations à Saint-Aubin-de-Cadelech, Pujols-sur-Ciron, Castelnau-de-Médoc, La Sauvetat-du-Dropt et La Ferrière-en-Parthenay, afin de contribuer à l'équilibre d'opérations de logement ou de revitalisation confrontées à des déficits ou surcoûts. Enfin, deux minorations SRU, pour un montant total de 115 000 euros, concernent 21 logements sociaux.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 14 de l'ordre du jour

Les avenants aux conventions et les minorations sont approuvés à l'unanimité des administrateurs prenant part au vote

- **N'a pas pris part au vote : Pascal BERILLON (COBAS)**

XV. Prise en charge sur fonds propres du stock des opérations n°1714006-007 ; n°1714051-004 et 011; n°1718092-001 ; n°1721098-001 et n°1715057-001

Ce point n'a pas été évoqué en séance, il est reporté au prochain CA.

XVI. Compte-rendu du Directeur général sur l'exercice des délégations accordées par le conseil d'administration

9) Droit de préemption et de priorité
10) Marchés publics
11) Demandes de subventions déposées

Le directeur général rend compte de l'exercice des délégations accordées par le Conseil d'administration : huit préemptions ont été réalisées, dont sept depuis le précédent Conseil ; 96 marchés publics ont été passés depuis octobre pour un montant cumulé de 3,3 millions d'euros ; quatre demandes de subventions ont été déposées, principalement au titre des fonds verts.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 16 de l'ordre du jour

Les membres du CA présents prennent acte des informations.

XVII. Information sur les délibérations prises par les bureaux du 12 juin et du 02 octobre 2025

Il est indiqué que le bureau de l'établissement a validé 70 délibérations depuis sa réunion du mois de novembre.

Madame la Présidente soumet au vote la délibération du point 17 de l'ordre du jour

Les membres du CA présents prennent acte de l'information.

Le directeur général indique que la prochaine séance, consacrée à l'installation du nouveau Conseil d'administration, se tiendra à Poitiers après les désignations consécutives aux élections municipales. La Présidente remercie les administrateurs, les membres du bureau, les équipes de l'EPFNA, le directeur général et les représentants de l'État pour leur engagement tout au long du mandat. Elle rappelle que la prochaine mandature entraînera un renouvellement de la composition du Conseil et souhaite que les collectivités désignent des représentants disponibles et investis. Elle conclut en saluant l'utilité et le caractère innovant de l'EPFNA, puis déclare la séance levée.

Fin de la séance le 17h12

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Le directeur général
Sylvain BRILLET

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Procès-verbal de la séance du jeudi 25 juin 2026 en présentiel à Poitiers

Nombre d'administrateurs	59
Quorum 24 (Nombre d'administrateurs présents votants)	28
Nombre d'administrateurs présents	34
Nombre d'administrateurs absents ou excusés	25

- ***Administratrices et administrateurs élus présents*** :

– Mme Laurence ROUEDE, Présidente du conseil d'administration de l'EPFNA, Conseillère régionale (33)
– M. Hervé ALLOY, Communauté d'Agglomération Libournais CALI (33)
– Mme Évelyne AZIHARI, Communauté d'Agglomération Grand Châtellerault (86)
  - Et son suppléant M. Franck BONNARD
– M. Philippe BARON, Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79)
– M. David BAUDON, Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)
  - Et son suppléant M. Bruno BARBIER
– M. Éric BELLOUIN, Communauté d'Agglomération de Tulle (19)
– M. Michel BIGORGNE, Communauté d'Agglomération Val de Garonne Agglo (47)
– M. Patrick BONNEFON, Communauté de communes du Pays de Fénelon (24)
– Mme Muriel BOULMIER, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (33)
– M. Henry BRUNEAU, Communauté Urbaine Limoges Métropole (87)
  - Et son suppléant M. Jean-Luc BARRIERE
– M. Bernard DEVENAS, Communauté d'Agglomération Grand Guéret (23)
– M. Vincent DUCLUZEAU, Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86)
  - Et son suppléant M. Joel MICHELIN
– M. Florian DUMAS, Conseil départemental de la Gironde (33)
– M. Claude EIDELSTEIN, Conseil départemental de la Vienne (86)
– Mme Estelle GERBAUD, Conseil départemental des Deux-Sèvres
– M. Thibault HÉBRARD, Communauté d'Agglomération Niortais (79)
– M. Damien HOAREAU, Communauté de communes Médullienne (33)
– M. Lionel LACOMBE, Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24)
– M. Thierry LESAUVAGE, Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (17)
– M. Alain LORENZELLI, Communauté de communes Albret Communauté (47)
– Mme Françoise MICAULT, Communauté de communes des Vallées du Clain (86)
– Mme Sophie PIQUEMAL, Conseil départemental de la Gironde
– M. Christian PRADAYROL, Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (19)
  - Et son suppléant M. Philippe VIDAU
– M. Benoît RAUTUREAU, Bordeaux Métropole (33)
– M. Luc THARAUD, Communauté d'Agglomération Bassin Arcachon Sud Pôle Atlantique - COBAS (33)
– M. Francis WILSIUS, Conseil Régional DE Nouvelle Aquitaine

- ***Administratrices et administrateurs élus absents :***

– M. Christophe ARFEUILLÈRE, Conseil départemental de la Corrèze
– M. Alain BACHE, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (40)

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

– M. Vital BAUDE, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (33)
– M. Stéphane BAUDRY, Communauté de Communes Haut Val de Sèvre (79)
– M. Morgan BERGER, Communauté d'Agglomération Grand Cognac (16)
– M. Jacques BILIRIT, Conseil départemental du Lot-et-Garonne
– M. François BOISSERIE, Conseil départemental de la Haute-Vienne
– M. Xavier BONNEFONT, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
– M. Jean-Marc BROUILLET, Communauté de communes Cœur de Charente (16)
– M. Jacques CHABOT, Conseil départemental de la Charente
– Mme Nathalie COLLARD, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
– M. Charles FERRÉ, Communauté de communes de Ventadour-Egletons-Monédières (19)
– Mme Sandrine HERNANDEZ, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
– M. Jean-Marie HORRY, Communauté de communes Élan Limousin Avenir Nature (87)
– M. Michel LABARDIN, Bordeaux Métropole (33)
– M. Étienne LEJEUNE, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
– M. Guillaume LEPERS, Communauté d'Agglomération Grand Villeneuvois (47)
– Mme Catherine MORIN, Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (17)
– M. Thierry NARDOU, Communauté d'Agglomération Grand Périgueux (24)
– Mme Juliette NEVERS, Conseil départemental de la Dordogne
– M. Stéphane PFEIFFER, Bordeaux Métropole (33)
– Mme Martine PINVILLE, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
– M. Jean-Philippe PLEZ, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
– Mme Dominique RABELLE, Conseil départemental de la Charente-Maritime
– M. Frédéric ROUAN, Communauté d'Agglomération Saintes (17)
– M. Gérard ROY, Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême (16)
– M. Alexandre SCHNEIDER, Communauté de communes Cœur de Saintonge Pont-l'Abbé-d'Arnoult (17)
– Mme Valérie SIMONET, Conseil départemental de la Creuse
– M. Nicolas SIMONNET, Communauté de communes Creuse Confluence (23)

- ***Administrateurs de l'État présents :***

– M. Sylvain PELLETERET ; SGAR
– Mme Isabelle VALADE ; Directrice générale adjointe DREAL
– Mme Isabelle GORCE ; Chargée de mission Habitat - Politique de la ville au SGAR

- ***Membres de droit présents :***

– M. Sylvain BRILLET ; Directeur général de l'EPFNA
– Frederic BALIGANG ; Agent comptable

- ***Assistaient également à la séance*** :

– M. Michel FRANCO - Secrétaire général de l'EPFNA
– Mme Audrey CHATEAU - Chargée de mission administrative de l'EPFNA
– Les Directeurs territoriaux de l'EPFNA – Madame Lucile TAVARD, Monsieur Grégoire GILGET, Monsieur Nicolas PROUST, Monsieur Arnaud HERRY, Monsieur Benoît-Rémi GUERIN, était excusé, Monsieur Louis ANDREO.

La séance du conseil d'administration est présidée de plein droit par sa Présidente en exercice, Madame Laurence Rouede.

La Présidente déclare ouverte la séance à 10h18.

Le quorum étant atteint le conseil d'administration peut valablement délibérer.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

I. Discours de la Présidente

II. Discours du Secrétaire Général aux Affaires Régionales

III. Discours du Directeur Général

IV. Elections

1) Premier vice-président
2) Vice-présidents
3) Bureau
4) Commission des marchés

V. Information du processus de création d'une filiale par la Directrice Générale Adjointe

VI. Information sur le déploiement du processus viticole en Gironde (33) par M. Gérard PEROCHON

***

VII. Discours de la Présidente

La Présidente ouvre la séance. Elle nomme Madame Estelle GERBAUD secrétaire de séance. En tout premier lieu, elle souhaite la bienvenue aux nouveaux administrateurs désignés à la suite des élections municipales de mars 2026. Elle précise que le présent conseil d'administration est avant tout un conseil d'installation au cours duquel les organes devront être pourvus. En effet, elle précise qu'il convient d'élire les membres du bureau, les vice-présidents et en particulier le 1er Vice-Président et enfin les membres des commissions.

Puis la Présidente rappelle les missions de l'établissement. Elle évoque en synthèse le bilan 2025 en précisant la nature du modèle économique de l'établissement. Elle fait état des orientations stratégiques de l'EPFNA que le Directeur général doit présenter en séance ainsi que des informations à donner sur les projets structurants (filiale de portage à long terme, foncière viticole).

La Présidente souhaite souligner l'importance de questions prégnantes à savoir, la question de l'importance du maintien du modèle économique de l'établissement ; la question de la prégnance de la TSE dans ce modèle économique ; l'importance des questions relatives du dispositif SRU ; enfin elle évoque la nécessité de cadrer la préparation du prochain PPI sur la période de 2028-2032.

Enfin, la Présidente expose la façon dont s'articulera la séance selon schéma suivant :

- Discours du SGAR,
- Discours du Directeur général sur les orientations stratégique de l'établissement,
- Élections internes : élection du premier vice-président, des vice-présidents, des membres du bureau par collèges et des membres de la commission des marchés ; elle précise que ces élections devraient répondre à un objectif d'équilibre territorial,
- Examen des projets structurants à travers
    - Filiale "Aliénor Territoires" : Présentation du projet de création d'une SAS de portage foncier et immobilier à long terme (15-20 ans), en partenariat avec la Banque des Territoires (CDC) présenté par la Directrice générale adjointe,
    - Le dispositif innovant sur la filiale viticole : Présentation du dispositif expérimental d'amorçage pour une foncière d'avenir en Gironde, en partenariat avec l'État, la Région et la SAFER, pour répondre à la crise viticole.

VIII. Discours du Secrétaire Général aux Affaires Régionales

Monsieur le Secrétaire Général aux Affaires Régionales souhaite souligner le rôle et la performance de l'EPFNA du point de vue de l'État.

L'EPFNA est un outil stratégique et puissant pour les collectivités. Il est solide financièrement et très actif. Le bilan de l'année 2025 en témoigne clairement. L'établissement fait preuve d'agilité avec des dispositifs innovants : soutien au logement social (1 645 logements via le Fonds SCL), participation à la foncière viticole (10 M€), et projet de filiale de portage long terme avec la Banque des Territoires.

Le SGAR invite les administrateurs à s'impliquer dans l'élaboration du PPI 2028-2032 pour y intégrer les défis des territoires (changement climatique, logement). L'État réaffirme son soutien à l'EPFNA.

IX. Discours du Directeur Général

Le Directeur général expose au Conseil d'administration les principaux enjeux stratégiques auxquels l'EPFNA sera confronté au cours des prochaines années. Il souligne que l'établissement entre dans une période charnière, marquée notamment par le renouvellement de sa gouvernance, l'arrivée à échéance du Programme pluriannuel d'intervention (PPI) en 2027, l'évolution des attentes des collectivités, les contraintes pesant sur les finances publiques, les exigences croissantes de sobriété foncière ainsi que les tensions persistantes en matière de logement. Dans ce contexte, l'EPFNA doit renforcer sa capacité d'anticipation et adapter ses modalités d'intervention.

Le Directeur général présente ainsi trois chantiers stratégiques destinés à renforcer l'utilité territoriale de l'établissement : la préparation du futur PPI 2028-2032, la création de nouveaux leviers d'intervention et l'expérimentation de nouvelles politiques publiques. Le futur PPI devra permettre de définir une vision claire et partagée de l'action de l'EPFNA, en s'interrogeant notamment sur l'évolution de son modèle d'intervention, la préservation de sa capacité d'action, le renforcement de l'accompagnement proposé aux collectivités et la poursuite de l'innovation dans un environnement plus contraint. Son élaboration reposera sur une démarche en mode projet associant évaluation du PPI actuel, groupes de travail thématiques, mobilisation des expertises internes et participation des administrateurs. Une attention particulière devra notamment être portée à la problématique de l'habitat dégradé afin de structurer progressivement une véritable doctrine d'intervention.

Le deuxième chantier concerne l'enrichissement de l'offre de services de l'EPFNA. Face à des projets plus longs, plus complexes et plus coûteux, et aux attentes accrues des collectivités en matière de portage et d'ingénierie, la création d'une filiale est étudiée comme un outil complémentaire permettant notamment le portage de long terme et un accompagnement renforcé des opérations complexes. Le Directeur général rappelle que cette démarche doit demeurer progressive et sécurisée, notamment au regard de la gouvernance, du modèle économique, de la soutenabilité financière, de la gestion des risques et de son articulation avec l'établissement.

Enfin, le Directeur général présente l'expérimentation conduite avec la SAFER dans le cadre de la crise viticole. Ce dispositif d'amorçage foncier vise à accompagner la recomposition des territoires agricoles et constitue également un laboratoire de nouvelles formes d'action publique fondées sur le partenariat, la complémentarité des opérateurs publics, la territorialisation des réponses et l'innovation opérationnelle. Cette expérimentation devra être évaluée afin d'apprécier les possibilités de transposition à d'autres territoires, filières ou transitions.

En conclusion, le Directeur général indique que ces orientations doivent permettre de préparer un EPFNA plus stratégique, plus partenarial et plus innovant, tout en demeurant pleinement au service des territoires.

X. Elections

1) **Premier vice-président :** M. Christian PRADAYROL, Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (19)

   Elu à l'unanimité des administrateurs présents

2) **Vice-présidents :**

- M. Michel LABARDIN, Bordeaux Métropole (33)

Élu à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention)

- Au titre des communautés d'agglomérations : Mme Évelyne AZIHARI (Communauté d'Agglomération Grand Châtellerault (86) -)

Elue à l'unanimité,

- Au titre des communautés de communes : M. Patrick BONNEFON (Communauté de communes du Pays de Fénelon (24) -)

Elu à l'unanimité,

3) **Bureau**

Siègent de plein droit au Bureau en raison de leur qualité de 1er vice-président et vice-présidents :
- M. Christian PRADAYROL, Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (19)
- M. Michel LABARDIN, Bordeaux Métropole (33)
- Mme Évelyne AZIHARI, Communauté d'Agglomération Grand Châtellerault (86)
- M. Patrick BONNEFON, Communauté de communes du Pays de Fénelon (24)

Election des membres du Bureau :
- M. David BAUDON, Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)
- M. Éric BELLOUIN, Communauté d'Agglomération de Tulle (19)
- M. Henry BRUNEAU, Communauté Urbaine Limoges Métropole (87)
- M. Bernard DEVENAS, Communauté d'Agglomération Grand Guéret (23)
- M. Vincent DUCLUZEAU, Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86)
- M. Damien HOAREAU, Communauté de communes Médullienne (33)
- M. Alain LORENZELLI, Communauté de communes Albret Communauté (47)
- Mme Françoise MICAULT, Communauté de communes des Vallées du Clain (86)

Elus à l'unanimité

4) Commission des marchés
- Mme Muriel BOULMIER, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (33)
- M. Lionel LACOMBE, Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24)
- M. Alain LORENZELLI, Communauté de communes Albret Communauté (47)
- M. Luc THARAUD, Communauté d'Agglomération Bassin Arcachon Sud Pôle Atlantique - COBAS (33)

Elus à l'unanimité

XI. Information sur le processus de création d'une filiale par la Directrice Générale Adjointe

La Directrice générale présente au Conseil d'administration un point d'étape sur le projet de création, avec la Caisse des Dépôts et Consignations, d'une filiale dédiée au portage foncier et immobilier de long terme. Elle rappelle que cette réflexion, régulièrement portée à la connaissance des instances depuis 2023, vise à répondre à l'évolution des besoins des territoires et à la complexité croissante des opérations de recyclage foncier, de revitalisation, de reconversion économique et de production de logements.

La filiale constituerait un outil complémentaire aux modes d'intervention de l'EPFNA, sans transfert ni remise en cause de ses missions et compétences. Détenue à 51 % par l'EPFNA et à 49 % par la Banque des Territoires, elle associerait l'expertise territoriale de l'établissement aux capacités d'investissement de la CDC, dans le respect d'un

modèle économique équilibré et d'un cadre de contrôle public.

Les travaux sont organisés autour de quatre groupes consacrés respectivement au modèle économique et financier, à l'offre et aux besoins des collectivités, aux aspects juridiques et de gouvernance, ainsi qu'au benchmark et à l'analyse des risques. Ils doivent permettre de consolider le business plan, le portefeuille d'opérations, les statuts, le pacte d'actionnaires et les conventions nécessaires.

La Directrice générale précise enfin qu'aucune décision n'est arrêtée à ce stade : le projet poursuivra son processus d'instruction avec la CDC, les tutelles et les instances compétentes, avant une présentation consolidée au Conseil d'administration en vue d'une décision définitive.

XII. Information sur le déploiement du processus viticole en Gironde (33) par M. Gérard PEROCHON

M. PERROCHON, dont le mandat d'administrateur arrive à son terme, revient sur son engagement en faveur du dispositif d'amorçage foncier viticole. Il souligne la profondeur de la crise traversée par la filière viticole, notamment en Gironde, dont les conséquences sont à la fois économiques, sociales et territoriales. Il rappelle avoir défendu la nécessité de considérer cette crise comme un véritable enjeu d'aménagement du territoire, justifiant une mobilisation collective.

Il salue à ce titre le partenariat engagé entre l'État, la SAFER et l'EPFNA, fondé sur la complémentarité de leurs compétences et permettant d'apporter une réponse innovante aux difficultés rencontrées. Tout en reconnaissant les risques inhérents à cette expérimentation, il estime qu'un établissement public doit savoir prendre des risques mesurés lorsque l'intérêt général le justifie.

Il considère enfin que ce dispositif pourrait préfigurer une nouvelle manière d'agir au service des territoires, plus partenariale et transversale, et souhaite qu'il fasse l'objet d'une évaluation rigoureuse susceptible, s'il démontre sa pertinence, d'inspirer d'autres politiques publiques. Il conclut son intervention en exprimant sa confiance dans la capacité de l'EPFNA à poursuivre son action et à accompagner les transformations des territoires.
M. PERROCHON, dont le mandat d'administrateur arrive à son terme, revient sur son engagement en faveur du dispositif d'amorçage foncier viticole. Il souligne la profondeur de la crise traversée par la filière viticole, notamment en Gironde, dont les conséquences sont à la fois économiques, sociales et territoriales. Il rappelle avoir défendu la nécessité de considérer cette crise comme un véritable enjeu d'aménagement du territoire, justifiant une mobilisation collective.

Ensuite, de ce discours, Madame la Présidente remercie chaleureusement Monsieur PERROCHON pour son engagement et son implication pendant toute la durée de ses mandats successifs ainsi que pour l'apport stratégique de son discours. Monsieur PERROCHON aura servi avec ardeur à la défense des territoires de la Nouvelle Aquitaine.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, Madame la Présidente clos la séance.

***

Fin de la séance à 12h35

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Le directeur général
Sylvain BRILLET

BUREAU
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Procès-verbal de la séance du jeudi 02 juillet 2026 en visioconférence

Nombre d'administrateurs	18
Quorum 8 (Nombre d'administrateurs présents votants)	13
Nombre d'administrateurs présents	13
Nombre d'administrateurs absents ou excusés	7

- ***Administratrices et administrateurs élus présents*** :

– Mme Laurence ROUEDE, Présidente du conseil d'administration de l'EPFNA, Conseillère régionale (33)
– Mme Évelyne AZIHARI, Communauté d'Agglomération Grand Châtellerault (86)
– M. David BAUDON, Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)
– M. Éric BELLOUIN, Communauté d'Agglomération de Tulle (19)
– M. Patrick BONNEFON, Communauté de communes du Pays de Fénelon (24)
– Mme Muriel BOULMIER, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (33)
– M. Vincent DUCLUZEAU, Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86)
– M. Florian DUMAS, Conseil départemental de la Gironde (33)
– M. Damien HOAREAU, Communauté de communes Médullienne (33)
– M. Alain LORENZELLI, Communauté de communes Albret Communauté (47)
– M. Christian PRADAYROL, Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (19)
– Mme Valérie PEREIRA-MARTINEAU, DREAL
– M. Fabien MICHEL-DEBOUCHAUD, Communauté de Communes du Haut-Poitou (86)

- ***Administratrices et administrateurs élus absents :***

– M. Michel LABARDIN, Bordeaux Métropole (33)
– M. Henry BRUNEAU, Communauté Urbaine Limoges Métropole (87)
– M. Bernard DEVENAS, Communauté d'Agglomération Grand Guéret (23)
– Mme Estelle GERBAUD, Conseil départemental des Deux-Sèvres
– M. Lionel LACOMBE, Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24)
– Mme Françoise MICAULT, Communauté de communes des Vallées du Clain (86)
– M. Luc THARAUD, Communauté d'Agglomération Bassin Arcachon Sud Pôle Atlantique - COBAS (33)

- ***Membres de droit présents :***

– M. Sylvain BRILLET - Directeur général de l'EPFNA
– Mme Cécile COURAULT – Contrôleuse générale économique et financière

- ***Assistaient également à la séance*** :

– M. Michel FRANCO - Secrétaire général de l'EPFNA
– Mme Audrey CHATEAU - Chargée de mission administrative de l'EPFNA
– Les Directeurs territoriaux de l'EPFNA : Madame Lucile TAVARD, Monsieur Grégoire GILGET, Monsieur Nicolas PROUST, Monsieur Arnaud HERRY, était excusé, Monsieur Louis ANDREO.

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

La séance du Bureau est présidée de plein droit par sa Présidente en exercice, Madame Laurence Rouede. La Présidente déclare ouverte la séance à 10h10. Le quorum étant atteint le conseil d'administration peut valablement délibérer. L'ordre du jour portait sur les points suivants :

- Approbation de conventions en Charente (16) – **(I),**
- Approbation d'avenants et de conventions en Charente-Maritime (17) – **(II),**
- Approbation d'un avenant et de conventions en Corrèze (19) – **(III),**
- Approbation d'une convention en Dordogne (24) – **(IV),**
- Approbation de conventions et d'avenants en Gironde (33) – **(V),**
- Approbation d'un avenant et d'une convention en Lot-et-Garonne (47) – **(VI)**

***

Madame Laurence Rouède, Présidente, constate que le quorum est atteint et ouvre la séance. Elle souhaite la bienvenue aux nouveaux membres du Bureau. Sur sa proposition, M. Patrick BONNEFON accepte d'assurer les fonctions de secrétaire de séance.

À titre liminaire, Monsieur Sylvain Brillet informe le Bureau de l'évolution annoncée du régime de TVA applicable aux cessions foncières. La TVA sur marge, jusqu'alors applicable dans certaines opérations sans changement de nature du bien, deviendrait très difficile à mobiliser à la suite de la recodification des dispositions fiscales et de la jurisprudence Icade Promotion. Dans la plupart des situations concernées, la TVA serait ainsi calculée sur le prix total de cession, avec un impact économique pour l'acquéreur final.

La date d'entrée en vigueur demeure incertaine, entre le 1er septembre 2026 et le 1er janvier 2027. L'EPFNA suivra l'évolution du BOFiP et adaptera la rédaction des actes. Les collectivités seront informées et les rétrocessions devront être délibérées sur la base d'un prix hors taxes. Pour les dossiers les plus exposés, l'opportunité d'anticiper certaines cessions avant 2027 sera examinée. Une évaluation interne de l'impact financier sera conduite ; toute éventuelle intervention financière de l'établissement relèverait du conseil d'administration.

Il est également rappelé que le FCTVA peut permettre aux collectivités de récupérer la TVA sur certains bâtiments, mais non sur les terrains nus dans le régime actuel. Une démarche nationale, soutenue notamment par le réseau des EPF locaux et l'Association des maires de France, vise à étendre le dispositif aux terrains. Selon les opérations, un budget annexe assujetti à la TVA peut aussi neutraliser l'effet de la taxe.

Madame Laurence Rouède remercie la direction générale pour cette alerte et souhaite une sensibilisation des associations d'élus. Monsieur Sylvain Brillet confirme la mobilisation des réseaux nationaux et précise que les équipes informeront directement les collectivités afin d'identifier, pour chaque opération, la solution la plus adaptée.

I. Approbation de conventions en Charente (16)

1) Avenant n° 6 de prorogation à 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
Engagé depuis une dizaine d'années, le dossier concerne les emprises nécessaires à la réalisation d'une voie douce entre Grand Angoulême et Grand Cognac. La quasi-totalité des biens acquis, notamment par expropriation, ayant été rétrocédée, l'avenant proroge la convention de deux ans afin d'achever une dernière régularisation foncière.

2) Convention de réalisation n° 16-26-021 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers (16) et l'EPFNA
La convention porte sur deux fonciers : un terrain destiné à un lotissement communal et un ancien restaurant-bar-tabac. En raison d'un investissement communal imprévu pour le remplacement de la chaudière de l'école et de la cantine, les acquisitions, d'environ 230 000 euros, ne peuvent être immédiatement supportées par la commune. Il

est prévu une rétrocession différée d'un an et un paiement échelonné sur trois exercices, selon des modalités examinées avec l'agent comptable.

3) Convention de réalisation n° 16-26-029 en faveur de la restructuration de l'îlot OSK entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA
La convention concerne la restructuration d'un îlot dégradé rue Aristide-Briand, contigu à l'opération Carré Blanc. Le projet associera la ville, l'agglomération, la SEM départementale et, le cas échéant, un bailleur social. L'engagement financier est fixé à 400 000 euros, pour une échéance au 31 décembre 2029.

4) 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
La convention instaure une veille foncière sur la rue d'Angoulême, axe commerçant du centre-ville, afin de permettre des interventions à l'occasion de déclarations d'intention d'aliéner ou de ventes amiables. Elle s'inscrit dans la politique municipale de revitalisation et le programme Action Cœur de Ville.

- ***Les conventions et l'avenant sont adoptés à l'unanimité***

II. Approbation d'avenants et de conventions en Charente-Maritime (17)

1) 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 foncier, situé à l'entrée de l'agglomération, doit accueillir un programme tertiaire mixte. La cession est retardée par un recours contre le permis de construire lié à un vis-à-vis avec une propriété voisine. Une adaptation limitée du projet et une médiation étant en cours, la convention est prolongée de six mois afin de permettre la réitération de la vente.

2) Convention de réalisation n° 17-26-031 d'action foncière en faveur du projet de jonction entre l'Écoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes entre la commune d'Aytré, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
L'intervention porte sur une dent creuse d'environ 3 500 m², à proximité de la voie ferrée et de la ZAC de Bongraine, destinée à une opération de logements et, sous réserve de financement, à une passerelle piétonne vers le nouveau quartier. L'engagement financier est de 800 000 euros pour un portage de quatre ans, jusqu'au 31 juillet 2030. Les échanges évoquent également, distinctement, le projet de relocalisation de l'hôpital.

3) 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
La commune souhaite réhabiliter une bâtisse vacante du centre-bourg afin d'y créer deux logements locatifs communaux. L'acquisition sera réalisée en démembrement de propriété pour permettre l'engagement des travaux pendant le portage. L'engagement financier est fixé à 150 000 euros pour quatre ans, jusqu'au 30 juin 2030.

- ***Les conventions et avenant sont adoptés à l'unanimité des votants, M. Baudon ne participant pas au vote pour les dossiers concernant la Communauté d'agglomération de La Rochelle.***

III. Approbation d'un avenant et de conventions en Corrèze (19)

1) Avenant n° 2 de prorogation à la convention opérationnelle n° 19-22-046 pour la requalification de l'îlot Guierle entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA
L'opération concerne un îlot très dégradé du centre-ville, destiné à un programme de treize logements porté par la SEM Territoires 19. Afin d'anticiper d'éventuels recours et de permettre le dépôt d'un permis modificatif, la convention est prolongée d'un an, jusqu'au 31 août 2027.

2) 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 L'opération vise la requalification d'un îlot dégradé, sa renaturation partielle et la réalisation de logements sociaux. Après une négociation foncière longue et des travaux de sécurisation, la commune doit désormais identifier un opérateur. La convention est prolongée d'un an afin que l'EPFNA puisse accompagner cette recherche.
L'opération vise la requalification d'un îlot dégradé, sa renaturation partielle et la réalisation de logements sociaux. Après une longue négociation foncière et des travaux de sécurisation, la commune doit identifier un opérateur. La convention est prolongée d'un an afin d'accompagner cette recherche.

3) Avenant n° 1 de prolongation à la convention de réalisation n° 19-22-098 entre la commune de Neuvic et l'EPFNA
Le bien, occupé par l'association La Base dans le cadre d'un démembrement de propriété, a fait l'objet d'importants travaux et accueille désormais une résidence d'artistes active toute l'année. La prolongation doit permettre de consolider l'opération avant le rachat.

- ***Les avenants sont adoptés à l'unanimité des votants, M. Christian Pradayrol ne participant pas au vote sur les deux dossiers du Bassin de Brive.***

IV. Approbation d'une convention et d'avenants en Dordogne (24)

1) Convention de réalisation n° 24-26-022 pour le développement du logement en centre-bourg entre la commune du Fleix et l'EPFNA
La convention individualise le dernier foncier d'une ancienne convention multisites, dont les autres opérations ont été réalisées et rétrocédées. Elle reprend les dépenses déjà engagées et permet de relancer l'acquisition d'une maison vacante dont la succession est devenue vacante.

2) Avenant n° 2 de prolongation à la convention de réalisation n° 24-23-037 entre la commune de Monbazillac et l'EPFNA
L'EPFNA porte deux immeubles. L'ancien chai, réhabilité en logement communal et espace associatif, doit être rétrocédé en 2026. Pour le second, destiné à des logements sociaux, les échanges se poursuivent avec Périgord Habitat. La prolongation est conditionnée au rachat du premier foncier et doit sécuriser le montage du second projet.

3) Convention de réalisation n° 24-26-023 pour le développement du logement en centre-ville entre la commune de Chancelade et l'EPFNA
La nouvelle convention individualise une dent creuse issue d'une ancienne convention multisites, destinée à une opération d'environ vingt-quatre logements libres et sociaux. Elle reprend les dépenses engagées et permettra d'accompagner la commune dans l'élaboration d'un cahier des charges et la recherche d'un opérateur.

4) 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
La commune sollicite une prolongation d'un an afin d'organiser le rachat du foncier, notamment en raison d'une charge de TVA non anticipée. Le projet prévoit un logement communal et une salle associative, en lien avec les activités voisines.

5) Avenant n° 2 à la convention de réalisation n° 24-19-159 pour la prorogation et la mise en place d'un échelonnement de paiement entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir et l'EPFNA
Le dossier concerne l'ancienne manufacture de tabac, dont plusieurs emprises ont déjà été rétrocédées et reconverties. Le reste à charge est d'environ 2,4 millions d'euros. Il est proposé un démembrement de propriété avec valorisation de l'usufruit, ainsi qu'un paiement échelonné sur trois annuités, conduisant à la pleine propriété en 2029.

- ***Les conventions et avenants sont adoptés à l'unanimité***

V. Approbation de conventions et d'avenants en Gironde (33)

1) Convention de réalisation n° 33-26-028 « 78-72 avenue Victor-Hugo » entre la commune des Églisottes-et-Chalaures, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
Le foncier, acquis après plusieurs années de négociation pour un programme de dix logements sociaux porté par Domofrance, est affecté par de nouvelles contraintes du PLUi rendant le projet initial impossible. Une nouvelle convention est nécessaire, l'avenant antérieurement approuvé n'ayant pas été adopté par la commune avant son échéance. Elle transfère le stock et doit permettre de rechercher une évolution du document d'urbanisme en préservant la perspective de cession au bailleur.

2) Avenant n° 1 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention de veille stratégique n° 33-24-027 entre la commune d'Izon, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
L'EPFNA accompagne cette ancienne commune carencée au titre de la loi SRU. Plusieurs fonciers sont en cours de cession à des bailleurs ; deux biens non valorisables doivent être rétrocédés à la commune. L'avenant prévoit un paiement échelonné sur deux exercices afin de permettre leur déstockage.

3) Convention de réalisation n° 33-26-026 « 44B et 46 avenue d'Izon » entre la commune de Vayres et l'EPFNA
La convention individualise un foncier préempté, auparavant inclus dans une convention communale plus large. Domofrance étudie une opération d'environ trente-cinq à quarante logements sociaux, sous contraintes paysagères et de proximité des étangs. L'échéance est fixée à 2031 afin de permettre les études, les autorisations et la cession.

4) Convention de réalisation n° 33-26-025 « 11 avenue d'Embeyres » entre la commune de Vayres et l'EPFNA
Le foncier, préempté en 2022, a fait l'objet d'un contentieux ayant confirmé la légalité de l'intervention. Noalis envisage dix logements sociaux, mais propose, compte tenu des conditions économiques, une acquisition à l'euro symbolique. Le plan de financement doit donc être approfondi, notamment au regard d'une éventuelle mobilisation des prélèvements SRU.

5) Convention de réalisation n° 33-26-027 « 60B avenue de Libourne » entre la commune de Vayres et l'EPFNA
Le bien avait été préempté pour contribuer à la desserte d'un foncier communal enclavé destiné à des logements sociaux près de la halte ferroviaire. La largeur disponible ne permettant pas cette desserte, la convention doit permettre de rechercher une autre emprise et, à défaut, d'organiser la revente du bien porté, notamment à la commune.

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
L'avenant réduit le périmètre aux seuls immeubles déjà acquis par l'EPFNA, intégrés à une consultation ouverte à des investisseurs privés et bailleurs sociaux. La prolongation permettra d'achever cette consultation, d'identifier un opérateur et de soumettre ensuite aux instances les conditions de réalisation et de cession.

7) Avenant n° 1 de prorogation de la durée à la convention de réalisation n° 33-23-056 « 29 rue des Frères-Daud » entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA
Les deux fonciers sont intégrés à la consultation de revitalisation du centre-bourg. Un bailleur social étudie un programme pour seniors sur une partie du site et Domofrance s'intéresse à l'autre. La prorogation permettra d'achever la consultation avant arbitrage sur le montage et les conditions financières.

8) Convention de réalisation n° 33-26-033 pour la production de logements entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA
La commune sollicite l'EPFNA pour acquérir et étudier un foncier en centre-bourg en vue de réaliser des logements, notamment des maisons individuelles groupées susceptibles d'accueillir de jeunes ménages. Le propriétaire étant vendeur, l'intervention doit préciser la faisabilité et les modalités de valorisation.

9) Convention de réalisation n° 33-26-024 « rue de la Colline » entre la commune de Latresne et l'EPFNA
Le foncier d'environ deux hectares, situé en cœur de bourg et porté depuis trois ans, doit faire l'objet d'une nouvelle démarche de valorisation avec la commune. La convention prévoit une étude de programmation puis une consultation d'opérateurs. Le projet devra intégrer les espaces boisés classés, les besoins en logements sociaux et

les contraintes du plan de prévention des risques de mouvements de terrain. L'étude environnementale apparaît favorable à la poursuite d'un projet urbain.

- ***Les conventions et avenants sont adoptés à l'unanimité***

VI. Approbation d'un avenant et d'une convention en Lot-et-Garonne (47)

1) 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 projet porte sur un îlot dégradé du centre-bourg. Domofrance s'est positionné, mais doit acquérir une partie d'un immeuble contigu nécessaire à l'opération. La convention est prolongée d'un an afin de permettre cette acquisition complémentaire puis la rétrocession, prévue en 2027, du foncier porté par l'EPFNA.

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
Après rétrocession des autres fonciers de l'ancienne convention multisites, seul subsiste l'ancien magasin Gitel. Un opérateur privé étudie un projet associant notamment logements conventionnés Anah et box de stockage. La prolongation d'un an doit permettre d'approfondir cette perspective de cession directe, plutôt que d'imposer un rachat à la commune qui ne porte pas de projet sur ce bien.

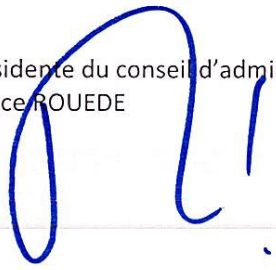
- **Les avenants sont adoptés à l'unanimité**

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la Présidente clôt la séance. La prochaine séance du Bureau se tiendra en visioconférence le jeudi 17 septembre 2026. Un Bureau et un conseil d'administration se tiendront également le 27 novembre 2026. La Présidente remercie les membres du Bureau et les équipes de l'EPFNA pour leur participation.

***

Fin de la séance à 12h35

La Présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE



Le Directeur général
Sylvain BRILLET

