



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2023-137

PUBLIÉ LE 17 JUILLET 2023

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2023-07-05-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023 délibérations

B-2023-067 à B-2023-087 (271 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2023-07-05-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine Bureau en consultation écrite du 14 au
28 juin 2023 délibérations B-2023-067 à
B-2023-087

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 067

Convention de réalisation n°24-23-071 entre la commune de Soudat 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-23-071 entre la commune de Soudat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation Pour le Préfet,
Bordeaux, le Le Secrétaire général pour les affaires régionales
07 JUIL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-23-071 entre la commune de Soudat et l'EPFNA

Objet : Création d'un café associatif et d'un logement communal

Contexte : La Commune de Soudat est un petit village situé à l'extrémité nord de la Dordogne à la frontière de la Charente. Il fait partie du bassin de vie de Nontron.

Projet : La Commune de Soudat a saisi l'EPFNA pour mener les négociations et l'acquisition d'une maison au coeur de son bourg.

Le projet est d'y installer un café associatif et un dépôt de produits pour les producteurs locaux. Un logement communal serait installé à l'étage. La Commune possède déjà 6 logements communaux qui lui confèrent des recettes locatives.

Une étude de l'ATD est en cours de réalisation. Le projet sera réalisé par la Commune.

Durée : 3 ans

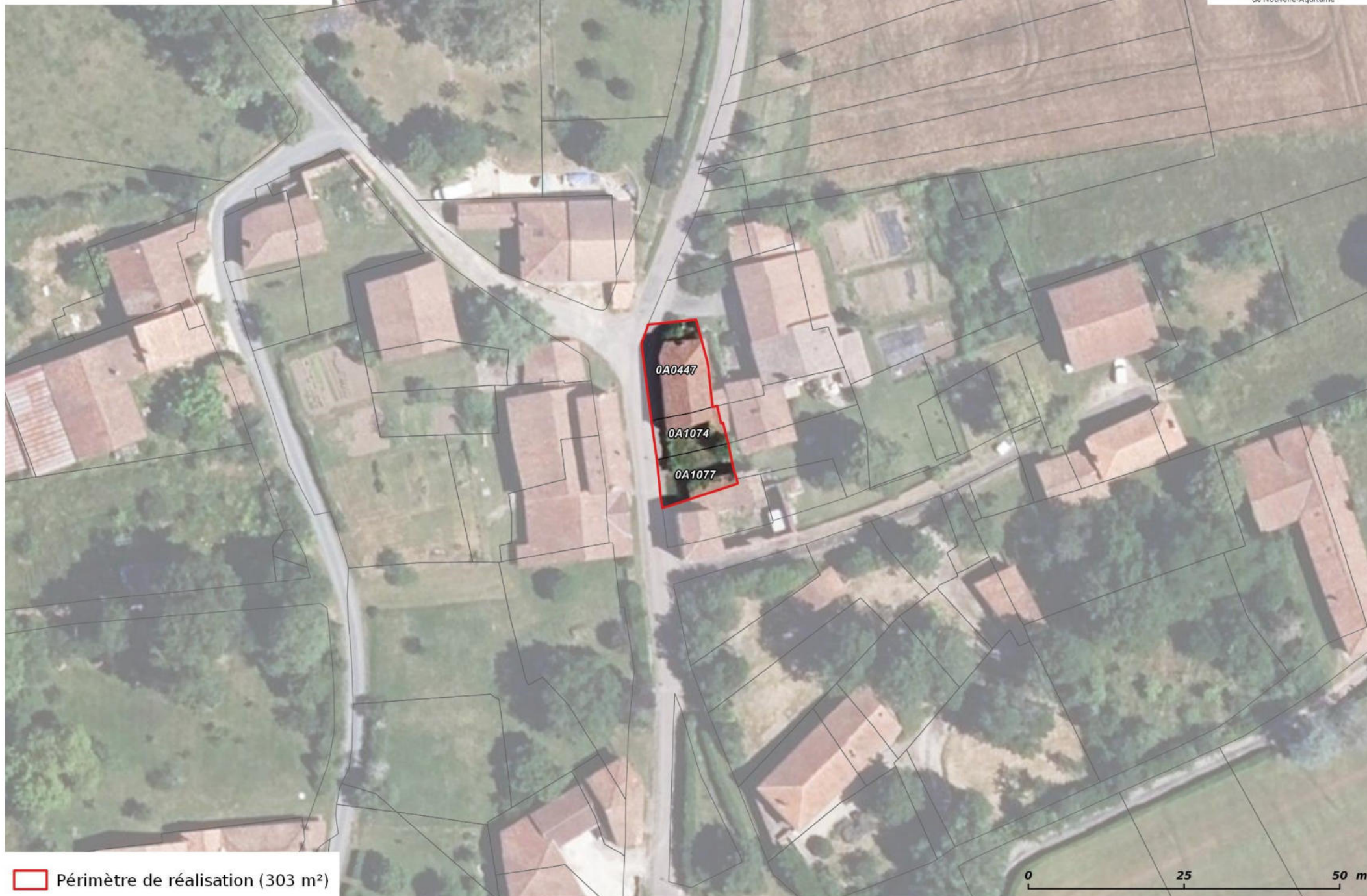
Montant : 150 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
27 335 € / 23 443 €	32 580 €	52 888 €

Périmètre : Le périmètre correspond aux parcelles comprenant la maison de bourg et les dépendances qui constituent de véritables friches au coeur du bourg.



 Périmètre de réalisation (303 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

COMMUNE DE SOUDAT



CONVENTION REALISATION N°05-04-24 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SOUDAT (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Soudat**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg 24360 SOUDAT, représentée par **Madame Michelle CANTET** son maire délégué, 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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du XX XX 2023.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La commune de Soudat

La commune de Soudat est localisée à l'extrémité nord-ouest du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Périgord Nontronnais depuis 2017.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	88	15082	413 223
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,4%	-0,7%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux	4,88%		8%
Taux de vacance du parc de logements		12,1%	10,3%
Nombre de personnes par ménages	2,21	1,95	2,04
Nombre d'emplois au lieu de travail	11	5129	
Taux de chômage annuel moyen	11,4	11,9%	13,7%

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	PLUI en cours d'élaboration	
SCOT	En cours d'élaboration	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- Des projets de logements,
- De développement économique,

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Soudat et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

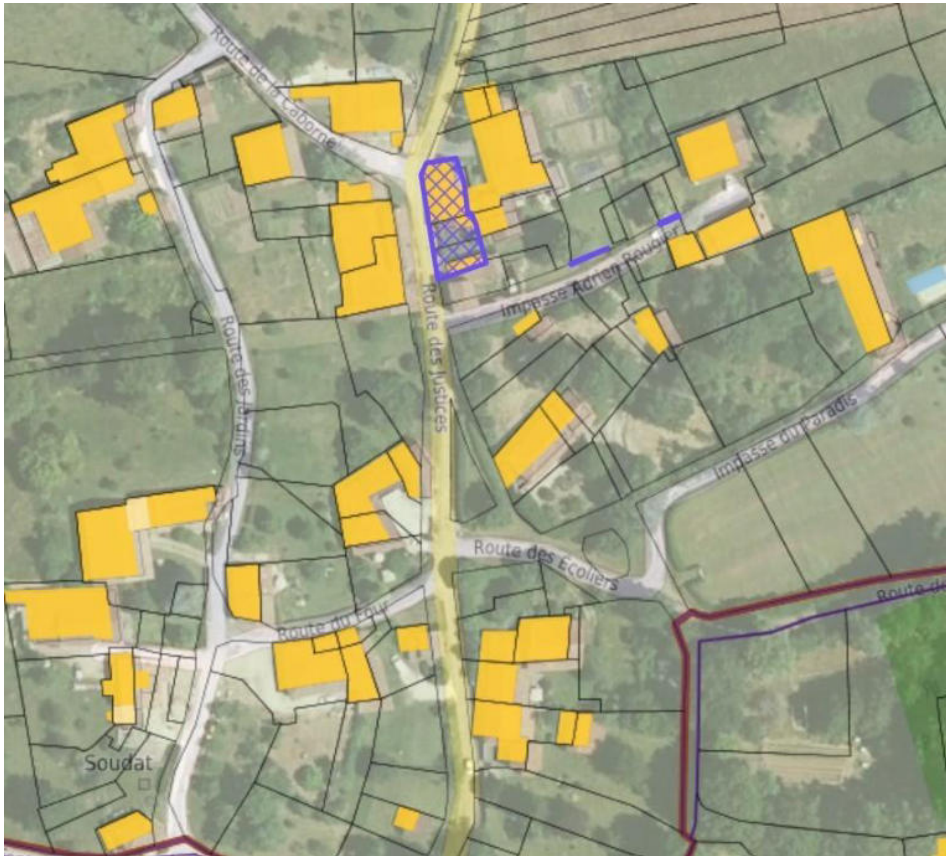
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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



<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
A 447	145 m2	Maison	1003 Route des Justices	RNU	RAS	Vacant
A 1074	70 m2	Dépendances	Le Bourg			
A 1077	88 m2	Dépendances	Le Bourg			
A 1048	3 m2	Sol	Le Bourg			
A 1055	2 m2	Sol	Le Bourg			

Il s'agit d'une maison et de ses dépendances au coeur du bourg dans un état moyen qui constitue une véritable friche.



2.2. Définition du projet

La Commune de Soudat a saisi l'EPF pour mener les négociations et l'acquisition d'une maison au cœur de son bourg. Le projet est d'y installer un café associatif et un dépôt de produits pour les producteurs locaux. Un logement communal serait installé à l'étage. La Commune possède déjà 6 logements communaux qui lui confèrent des recettes locatives.

Une étude de l'ATD est en cours de réalisation.

Le projet sera réalisé par la Commune qui rachètera le bien à l'EPFNA.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à 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 préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du 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. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. 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.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- 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.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

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 EPFNA est de 150 000 € TTC.

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : 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
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

4.3. 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 :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2026.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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...).

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. 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.

6.2. 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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La commune de Soudat, Représentée par son maire déléguée, Michelle CANTET	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son directeur général, Sylvain BRILLET
--	---

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023-068**

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-013 d'action foncière pour le développement économique et l'habitat entre la commune de Coutras, la CALI et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-013 d'action foncière pour le développement économique et l'habitat entre la commune de Coutras, la CALI et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023

Approbation Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-013 d'action foncière pour le développement économique et l'habitat entre la commune de Coutras, la CALI et l'EPFNA

Objet : Développement économique et de l'habitat sur la ville de Coutras

Contexte : Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis successivement entre 2018 et 2022 plusieurs fonciers constituant un îlot situé à proximité immédiate de la gare, rue Paul Quibel et impasse Lalande en périmètre de réalisation.

Le projet de la Ville de Coutras, qui est également propriétaire de deux parcelles sur cette emprise, consiste à requalifier cet îlot en y développant une opération de logements locatifs sociaux, la commune étant déficitaire au titre de la loi SRU.

La Cali souhaite quant à elle implanter un équipement public d'intérêt communautaire : la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi (M2E).

La maîtrise de l'ensemble du foncier étant achevée, la Ville et La Cali se sont donc engagées sur la sortie de projet, en impliquant tous les acteurs (Commune, CALI, EPFNA, opérateurs locaux).

Projet :

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau PPI ;
- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 2 000 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 1 500 000 € HT et le total de dépenses au 10 mars 2023 étant de 1 380 181,38 € HT, il convient d'augmenter cet engagement financier afin de prendre en compte d'éventuelles acquisitions par préemption au sein du périmètre de veille de la convention ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que l'EPFNA signe un compromis de vente avec le bailleur qui sera retenu par la Commune et avec La Cali pour la superficie qui lui est nécessaire à la M2E ; et réalise ensuite la cession de l'ensemble du foncier.

Durée : 9/11/2023 -> 31/12/2025

Montant : 1 500 000 € + 500 000 € (soit 2 000 000 €)

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 788 696 € / 4 350 387 €	1 329 352 €	6 477 865 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur un îlot de 6 334 m² situé rue Paul Quibel et impasse Lalande dans le secteur de la gare de Coutras



- Périmètres de veille (2,9 ha)
- Périmètre de réalisation (6192 m²)



Vue depuis la rue Paul Quibel



Vue depuis l'impasse Lalande



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-013
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE COUTRAS (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Coutras dont le siège est situé 19 place Ernest Barraud 33230 COUTRAS représentée par son maire, **Monsieur Jérôme COSNARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2023,
Ci-après dénommée « **la Commune** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont l'adresse est 42 rue Jules Ferry - 33500 LIBOURNE représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire du 9 mai 2023, Ci-après dénommée « **La Cali** » ;

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite n° B-2023-..... du 14 au 28 juin 2023,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Ville de Coutras, la Communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 31 mai 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et l'habitat (annexe n°1) d'une durée de 5 ans à compter de la première acquisition lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet de la Ville de Coutras. La première acquisition datant du 9 novembre 2018, cette convention arrive ainsi à échéance au 9 novembre 2023.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis successivement entre 2018 et 2022 plusieurs fonciers constituant un îlot situé à proximité immédiate de la gare, rue Paul Quibel et impasse Lalande en périmètre de réalisation.

Ces fonciers correspondent à une série d'entrepôts mitoyens, de taille, de constructions et d'époques différentes en mauvais état le long de la rue Paul Quibel. En arrière de la façade, impasse Lalande, les fonciers correspondent à deux immeubles à usage d'habitation et un hangar. L'ensemble de ces biens est aujourd'hui vacant.

Le projet de la Ville de Coutras, qui est également propriétaire de deux parcelles sur cette emprise, consiste à requalifier cet îlot en y développant une opération de logements locatifs sociaux, la commune étant déficitaire au titre de la loi SRU.

La Cali souhaite quant à elle implanter un équipement public d'intérêt communautaire : la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi (M2E).

La maîtrise de l'ensemble du foncier étant achevée, la Ville et La Cali se sont donc engagées sur la sortie de projet, en impliquant tous les acteurs (Commune, CALI, EPFNA, opérateurs locaux).

Pour ce faire, la Ville de Coutras et La Cali ont souhaité que l'EPFNA consulte les bailleurs sociaux afin de connaître leur intérêt pour cette opération.

Cette consultation a été lancée en décembre 2022 pour un retour de la part des bailleurs intéressés le 30 janvier 2023. Deux offres ont à ce jour été remises et les échanges se poursuivent dans le but que la Ville de Coutras retienne un bailleur pour l'opération de logements locatifs sociaux. Concernant son projet de M2E, La Cali privilégie une maîtrise d'ouvrage directe.

En parallèle, l'EPFNA a fait réaliser des diagnostics préalables à une démolition afin que les opérateurs puissent chiffrer au mieux la démolition des bâtiments et faire une offre de prix pour l'achat du foncier la plus cohérente possible.

De plus, l'EPFNA a lancé une étude historique et documentaire en vue d'identifier la présence par le passé d'entreprises susceptibles d'avoir pollué une partie du site.

Il est désormais attendu que la Ville et La Cali définissent précisément le programme, notamment s'agissant du projet de M2E, en vue de définir l'emprise nécessaire à chacun de ces projets et retenir par la suite un bailleur pour le programme de logements locatifs sociaux en vue d'une cession de l'ensemble du foncier.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 2 000 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 1 500 000 € HT et le total de dépenses au 10 mars 2023 étant de 1 380 181,38 € HT, il convient d'augmenter cet engagement financier afin de prendre en compte d'éventuelles acquisitions par préemption au sein du périmètre de veille de la convention ;

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que l'EPFNA signe un compromis de vente avec le bailleur qui sera retenu par la Commune et avec La Cali pour la superficie qui lui est nécessaire à la M2E ; et réalise ensuite la cession de l'ensemble du foncier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à 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 L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 4 « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » est modifié de la manière suivante :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **2 000 000 € HT (DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Commune en la personne de son maire.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 5 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2025, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par les collectivités ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Coutras
représentée par son
Maire,

La Communauté
d'Agglomération du
Libournais
représentée par son
Président,

L'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
général,

Jérôme COSNARD

Philippe BUISSON

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRHUNES** n° 2023/ en date du

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° 33-18-013 et son annexe (règlement d'intervention)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 069

Convention de veille n°33-23-039 entre la Commune de Saint-Quentin-de-Baron, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-23-039 entre la Commune de Saint-Quentin-de-Baron, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-039 entre la Commune de Saint-Quentin-de-Baron, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg

Contexte : La commune de Saint-Quentin-de-Baron est située au cœur du département de la Gironde, à 25 kilomètres à l'Est de Bordeaux et à 15 kilomètres au Sud-Ouest de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

La commune se structure autour des deux axes routiers qui la traverse à savoir les routes départementales n°936 et n°121 regroupant l'ensemble des activités économiques. Le bourg de Saint-Quentin-de-Baron regroupe quant à lui, la plupart des équipements communaux que sont la mairie, le groupe scolaire, la salle des fêtes, et la poste, tous s'organisant autour de l'église datant du XIIème siècle et classée aux Monuments Historiques.

Projet : L'emprise foncière ciblée dans la convention, d'une surface de 8 173 m² et située en plein centre bourg, est composée d'une seule parcelle appartenant à 4 propriétaires, tous vendeurs et activement à la recherche d'un acquéreur. Le terrain est actuellement utilisé par la commune lors de manifestations telles que pour des fêtes de la musique, des vide-greniers, etc. dont l'emplacement, à proximité de l'église, est stratégique comme expliqué dans le préambule.

Le projet de la Ville consiste à faire de cet espace un lieu de rassemblement structuré et central pour le bourg avec la possibilité d'y implanter des services de proximité. Il s'agit plus précisément d'installer une halle fermière, lieu de convivialité et de rencontre, ainsi que des commerces artisanaux ou de bouche. Un parking serait également créé pour lesdits commerces et pour faciliter le stationnement du cimetière. Un parc arboré pourrait également voir le jour.

Durée : 3 ans

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune de Saint-Quentin-de-Baron

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
649 690 € / 1 007 622 €	189 624 €	777 589 €

Périmètre : Périmètre de veille comprenant une seule et même parcelle, la AC 243, de 8 173 m², située en cœur de bourg, à proximité direct de l'école maternelle et primaire communale et de l'église datant du XIIème siècle et classée aux Monuments Historiques.



□ Périmètre de veille (8167 m²)



CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-039

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-DE-BARON,

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Quentin-de-Baron**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 46 rue Léo Drouyn, 33750 SAINT-QUENTIN-DE-BARON, représentée par **Madame Stéphanie DUPUY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°en date du

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

d'une part,

La **communauté d'agglomération du Libournais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – CS 62026 – 33503 LIBOURNE Cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n°..... du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CALI** » ;

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite n°B-2023-..... du 14 au 28 juin 2023,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Quentin-de-Baron

La commune de Saint-Quentin-de-Baron est située au cœur du département de la Gironde, à 25 kilomètres à l'Est de Bordeaux et à 15 kilomètres au Sud-Ouest de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

La commune se structure autour des deux axes routiers qui la traverse à savoir les routes départementales n°936 et n°121 regroupant l'ensemble des activités économiques. Le bourg de Saint-Quentin-de-Baron regroupe quant à lui, la plupart des équipements communaux que sont la mairie, le groupe scolaire, la salle des fêtes, et la poste, tous s'organisant autour de l'église datant du XIIème siècle et classée aux Monuments Historiques.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (INSEE, 2019) :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	2 559	91 474	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	3,2 %	0,6 %	1,3 %
Taux de vacance du parc de logements	7,5%	8,8 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,28	2,20	2,12
Nombre de logements sociaux (2023)	12	-	-
Rythme de construction annuel (2019)	16 logements	555 logements	13 179 logements

La communauté d'agglomération du Libournais a été créée le 1^{er} janvier 2012. Elle regroupe 45 communes et 91 474 habitants (INSEE, 2019).

Documents de référence en vigueur :

SCoT	6 octobre 2016
PLU	30 janvier 2013
PLH 2018-2023	17 octobre 2019

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. 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 prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- D'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- De guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- D'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Quentin-de-Baron, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA.

Elle a pour objectif de :

- Définir les objectifs partagés par la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- Définir 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 ;
- Définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et le Règlement d'Intervention (RI)

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 « Développement des activités et des services ».

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 1).

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 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition des secteurs d'interventions

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
AC 243	8 173 m ²	Nu	Le Bourg Nord	UAa	Non



2.2 Définition du projet

Cette emprise foncière située en plein centre-bourg représente une surface totale de 8 173 m² et est composée d'une seule parcelle appartenant à 4 propriétaires, tous vendeurs et activement à la recherche d'un acquéreur. Il s'agit d'un terrain actuellement utilisé par la commune lors de manifestations telles que pour des fêtes de la musique, des vide-greniers, etc. dont l'emplacement, à proximité de l'église, est stratégique Comme expliqué dans le préambule.

Le projet de la Ville consiste à faire de cet espace un lieu de rassemblement structuré et central pour le bourg avec la possibilité d'y implanter des services de proximité. Il s'agit plus précisément d'installer une halle fermière, lieu de convivialité et de rencontre, ainsi que des commerces artisanaux ou de bouche. Un parking serait également créé pour lesdits commerces et pour faciliter le stationnement du cimetière. Un parc arboré pourrait également voir le jour.

À ce jour, la commune et l'intercommunalité ont fait réaliser une brève étude auprès de l'agence d'urbanisme A'urba afin d'initier la réflexion sur la préfiguration du secteur. La Commune a également travaillé sur une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec un bureau d'études. Cette OAP doit faire l'objet d'une modification du PLU. L'approbation de ce dernier devrait intervenir avant la fin de l'année 2023. La parcelle AC 243 serait donc à terme classée en zone UE accueillant des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêts collectifs.

Au travers de cette convention de veille, l'objectif de la commune est double : réaliser une opération d'aménagement permettant l'implantation de commerces de proximité et d'un véritable lieu de rencontre et de sociabilité et poursuivre l'effort de redynamisation du centre-bourg en valorisant ce foncier central.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

A ce titre, l'EPFNA :

- Pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune ;
- Pourra préempter sur demande de la commune, le ou les biens identifiés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la communauté d'agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	X	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 700 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si aucune acquisition n'a été réalisée, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
 - Si des fonciers ont été acquis, la commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
 - Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune 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 commune, 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.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est valable trois ans à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

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

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

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont 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 à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de

Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune : Responsable de la Direction des Affaires Générales : Pierre DUMONTEIL
- Réfèrent politique Commune : Maire : Stéphanie DUPUY
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine : Benjamin MAUFRONT
- Réfèrent politique Intercommunalité : 1er Vice-président délégué au développement touristique et à l'urbanisme : Jacques LEGRAND
- Chargée d'opérations/Directeur Territorial de l'EPFNA : Léa SALVI/Louis ANDREO

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent 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 :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA 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 éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires 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 éléments produits par les études.

ARTICLE 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.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La commune, l'intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement 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 commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-
Quentin-de-Baron

représentée par son Maire,

La communauté d'agglomération du
Libournais

représentée par son Président,

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Stéphanie DUPUY

Philippe BUISSON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date du
.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 070

Convention de réalisation n°33-23-056 pour la production de logements entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

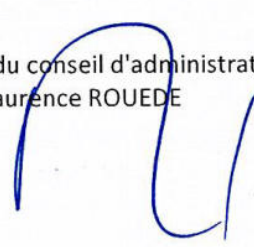
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-23-056 pour la production de logements entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-23-056 pour la production de logements entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en renouvellement urbain et densification

Contexte : Bordée par la Dordogne, la commune de Castillon-la-Bataille est située à l'Est de la Gironde, à une vingtaine de kilomètres de Libourne. La cité, entourée à l'origine de rempart, dont il subsiste quelques traces, (porte de fer...), est surtout reconnue nationalement aujourd'hui pour avoir été le siège de la bataille mettant fin à la guerre de Cent Ans en 1453.

Longtemps uniquement structurée par la Dordogne, la commune est aussi traversée par la ligne TER Bordeaux-Bergerac-Sarlat, qui la connecte dans cette période moderne aux agglomérations girondines et périgourdines. La population communale reste stable depuis plusieurs décennies, aux alentours des 3 000 habitants, avec une dynamique positive ces dernières années.

Très marquée par le chômage (27% des 15-64 ans en 2014), et une taille des ménages en diminution, la commune connaît une paupérisation marquée ainsi qu'un vieillissement très prononcé de sa population (19% de plus de 75 ans).

Projet : La commune de Castillon-la-Bataille est engagée depuis plusieurs années dans une volonté de redynamisation de son centre-ancien. Commune ORT/PVD/TZCLD, elle souhaite produire du logement adapté aux évolutions territoriales et sociétales. Faisant face à un vieillissement de la population, l'édification d'une résidence seniors sur un foncier vacant et idéalement situé (proximité des commerces et services), s'avère être une nécessité.

Durée : 3 ans

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

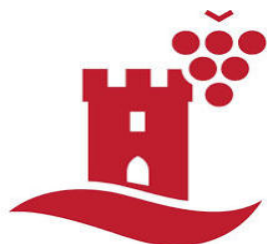
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 259 008 € / 1 282 611 €	605 821 €	598 791 €

Périmètre : 29 rue des Frères Daud, emprise de 8 000 m² sur l'axe Gare/centre-ville

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (7495 m²)



CONVENTION REALISATION N°33-23-056

« 29 rue des Frères Daud »

ENTRE

LA COMMUNE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Castillon la Bataille, dont le siège est situé –25 place Maréchal de Turenne – 33 350 Castillon La Bataille- représentée par son maire, **Monsieur Jacques BREILLAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de CASTILLON-LA-BATAILLE

La commune de Castillon-la-Bataille est située à l'Est de la Gironde, à une vingtaine de kilomètres de Libourne.

Longtemps uniquement structurée par la Dordogne, la commune est aussi traversée par la ligne TER Bordeaux-Bergerac-Sarlat, qui la connecte dans cette période moderne aux agglomérations girondines et périgourdines.

La commune est intégrée à la Communauté de communes de Castillon-Pujols.

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

	Castillon-la-Bataille	CC Castillon-Pujols	Département
Population (2019)	3 182 habitants	19 054	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,2%	0,1%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	12%	4,5% (2018)	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel	6/an	76,5/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	18,2%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	1,99	2,20	2,12

La Communauté de communes de Castillon-Pujols

La CC de Castillon-Pujols a modifié ses statuts par arrêté préfectoral du 20 décembre 2017 et regroupe aujourd'hui 31 communes, et près de 20 000 habitants au dernier recensement.

La CC est compétente en matière d'aménagement (schéma de cohérence territoriale et document d'urbanisme), et de développement économique (zone d'activité industrielle, commerciale, politique locale du commerce, promotion touristique).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Date d'approbation : 16/03/2004 Révision approuvée le 06/04/20026	PLUi en cours d'élaboration Prescription élaboration par délibération communautaire du 08/12/2021, modifié par délibération du 08/02/2023 pour élaboration PLUi(h)
PLH	En cours d'élaboration	En cours (PLUi-H)
SCOT	SCOT Grand Libournais approuvé le 06/10/2016	

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 au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. 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 prônées 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.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 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 1).

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 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 29 rue des Frères Daud » et défini par les éléments suivants :



Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB n°59	2 319 m ²	Maison d'habitation et dépendances	29 rue des Frères Daud	UBd	Libre
AB n°363	2 234 m ²	Sols et Jardins	Rue des Frères Daud		
AB n°594	1 201 m ²	Sol			
AB n°595	16 m ²	Sol	La Ville-Est		
AB n°596	326 m ²	Sol	La Ville-Est		
AB n°597	32 m ²	Sol	La Ville-Est		
AB n°598	1 383 m ²	Prés	La Ville-Est		
TOTAL	7495 m²				

Le bien abrite une belle bâtisse avec une surface très intéressante de terrain à disposition.

Un permis a été obtenu le 20/06/2022 pour un programme de résidence seniors. Suite au recours de riverains, et après négociations avec ces derniers et l'ABF, une solution convenant à toutes les parties est en passe d'être trouvée. Un PC modificatif devra être déposé, sans la nécessité de réalisation d'études environnementales (conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat du 26 juillet 2022).

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'elles remettent à l'EPFNA :

- Permis de construire déposé par l'opérateur projeté sur cette opération, et validé par la collectivité
- Etude financière, par l'opérateur projeté, de la solvabilité du projet

Le projet défini par la Personne Publique Garante est le suivant :

- Edification d'une résidence seniors

2.2.A - Le Programme



Le projet pour lequel la collectivité sollicite l'EPFNA a pour objet la réalisation d'une résidence thématique, dans un but de loger un public de seniors, afin de faire face au vieillissement de la population et à une demande croissante sur le territoire communal et intercommunal.

Il s'agit d'un projet de production de logements en densification et renouvellement urbain.

Le projet prévoit la création de 72 logements, allant du T2 au T4.

2.2.B - Le bilan du projet

Les bilans financiers ci-dessous proviennent des projections effectuées par l'opérateur fléché sur cette opération, dont le programme a été validé dans sa quasi-intégralité par la collectivité.

Synthèse Financière

	HT	TTC	TVA
CA Brut :	13 010 580 €	15 612 696 €	
Mobilier :	0 €	0 €	
Aide à la vente :	0 €	0 €	
CA Net :	13 010 580 €	15 612 696 €	2 602 116 €
Prix de revient :	(11 246 224 €)	(13 192 140 €)	(1 945 916 €)
Marge Brute :	1 764 356 €	2 420 556 €	656 200 €
Frais de gestion associé(s) :	0 €	0 €	0 €
Marge Brute EDELIS :	1 764 356 €	2 420 556 €	656 200 €
Taux marge Brute :	13,56%		
Honoraires divers int. :	(21 600 €)	(25 920 €)	(4 320 €)
Honoraires commerciaux int. :	0 €	0 €	0 €
Frais de gestion :	(910 741 €)	(1 092 889 €)	(182 148 €)
TVA résiduelle :		(469 732 €)	(469 732 €)
Marge Nette :	832 015 €	832 015 €	-
Taux marge Nette :	6,39%		

Récapitulatif

Recettes

	% CA	CA Net HT	TVA	CA Net TTC
Standard (V.E.B)	1,3 %	175 000 €	35 000 €	210 000 €
Produits gérés (Libre)	88,7 %	11 543 580 €	2 308 716 €	13 852 296 €
Produits gérés (V.E.B)	9,9 %	1 292 000 €	258 400 €	1 550 400 €
Total	100%	13 010 580 €	2 602 116 €	15 612 696 €

Dépenses

	% PR	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
Charges Foncières	7,0 %	846 625 €	16 325 €	862 950 €
Taxes	1,2 %	149 794 €	-	149 794 €
Concessionnaires	0,9 %	108 000 €	21 600 €	129 600 €
VRD	3,8 %	457 000 €	91 400 €	548 400 €
Travaux	55,1 %	6 704 380 €	1 340 876 €	8 045 256 €
Honoraires Techniques	4,8 %	586 256 €	117 251 €	703 507 €
Frais Commerciaux	14,9 %	1 813 919 €	362 784 €	2 176 702 €
Frais Financiers	4,9 %	591 850 €	-	591 850 €
Frais de Gestion	7,6 %	920 741 €	182 148 €	1 102 889 €
Total	100%	12 178 565 €	2 132 384 €	14 310 948 €

2.2.C – 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 : l'opérateur privé initialement projeté sur le sujet

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : signature acte : octobre/décembre 2023
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'opérateur : décembre 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : février 2025
- Mise en service : 2026

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.
- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, 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 et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, 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 et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 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 s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 :

- Mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 200 000€HT.

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'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes éventuelles
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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.

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. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, 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.

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 les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, 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 subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur 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.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue trois ans après sa signature.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont 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 à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune : Hugo Goffette, Directeur de projet renouvellement urbain, renouveau@castillonlabataille.fr
- Réfèrent politique Commune : Jacques BREILLAT, Maire - jacques.breillat@wanadoo.fr
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr
- Directeur de projets : Lionel LABORDE – lionel.laborde@epfna.fr

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

ARTICLE 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.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement 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 Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, 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.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Castillon-la-Bataille
représentée par son maire,

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

Jacques BREILLAT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/.....
en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 071

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023

Approbation 
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUL. 2023

Patrick AMOUSSET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme mixte (logements et commerces) à l'emplacement de l'ancien Hôtel des Voyageurs

Contexte : L'EPFNA a acquis le 28/09/2019 l'Hôtel des Voyageurs, bien emblématique vacant depuis une trentaine d'année, sur lequel la commune souhaitait intervenir en vue de sa reconversion. Gironde Habitat a été retenu pour la réalisation d'un programme de 8 logements locatifs sociaux et la création d'un local commercial de 70 m² avec comme contraintes de conserver la façade sur rue de l'ancien hôtel.

Projet : Cette opération de démolition/déconstruction présente un déficit d'opération pour lequel Gironde Habitat souhaite mobiliser une subvention Fonds vert. La convention arrivant à échéance le 26/08/2023, il est donc nécessaire de prolonger la convention de 18 mois pour permettre la sortie de cette opération.

Durée : 4 ans + 18 mois

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
247 810 € / 246 920 €	51 481 €	253 271 €

Périmètre : Périmètre de réalisation ciblant la parcelle B n° 414, située 20 route de la citadelle, d'une contenance de 1545 m², dont 1500m² de bâti.

Commune d'Eyrans (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- █ Périmètre de veille (35,87 ha)
- █ Périmètre de réalisation (1534 m²)



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-17-072**

ENTRE

LA COMMUNE D' EYRANS (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ESTUAIRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune d'Eyrans, dont le siège est situé – 51 rue des Ecoles – 33 390 EYRANS, représentée par son maire, **Monsieur Bernard BAILAN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté de Communes de l'Estuaire, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 38 avenue de la République – 33 820 BRAUD ET SAINT LOUIS – représentée par sa Présidente, **Madame Lydia HERAUD**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **CCE** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-..... en date du 2023,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'Eyrans, la communauté de commune de l'Estuaire et l'EPF ont signé le 16 mai 2018 la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-072 .

La convention identifiait comme foncier prioritaire l'Hôtel des voyageurs, situé 20 route de la citadelle, vacant depuis une trentaine d'année, pour la réalisation d'un programme mixte.

L'EPFNA a acquis ce bien le 26/08/2019. La réalisation d'une étude de faisabilité a permis de déterminer les possibilités de reconversion du bien pour la réalisation d'un programme de logements et commerce.

A la suite d'une consultation d'opérateurs, le bailleur Gironde Habitat a été retenu pour la réalisation d'un programme de 8 logements sociaux et d'un commerce en démolition/reconstruction, avec conservation de la façade sur rue de l'ancien hôtel. Le foncier lui sera cédé au prix de 96 062,24€ HT.

L'opération étant déficitaire, Gironde Habitat a candidaté à l'appel à projet de l'Etat "Fond vert" afin de faire subventionner une partie du déficit et ainsi limiter l'impact financier pour la commune. Cette subvention permettrait de financer le coût des travaux d'un montant de 209 740 € HT.

Sous réserve de l'obtention du « Fond vert », une promesse de vente entre le bailleur et l'EPFNA sera signée au 2^e semestre 2023, avec une échéance au 31/01/2025.

La convention arrive à échéance le 26/08/2023, soit 4 ans après la signature de la première acquisition.

Il convient donc d'avenanter la présente convention afin d'en proroger la durée de 18 mois, et permettre la réalisation de cette cession. Cet avenant aura également pour objet de mettre la convention opérationnelle, approuvée en 2017 sous le précédent PPI, en conformité avec le nouveau programme Pluriannuel d'intervention (PPI 2023-2027) de l'EPFNA, approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFNA du 25/11/2022.

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

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

La durée de la convention est prolongée de 18 mois, la convention prendra fin le 28 février 2025, date à laquelle l'intégralité des reventes devra donc être réalisée.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Eyrans
représentée par son maire,

Bernard BAILAN

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°
en date du 2023

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-17-072

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 072

Convention de veille stratégique n°33-23-057 pour la production de logements entre la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille stratégique n°33-23-057 pour la production de logements entre la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique n°33-23-057 pour la production de logements entre la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac et l'EPFNA

Objet : Production de logements

Contexte : La commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac est localisée dans l'Entre-deux-Mers, entre Bordeaux et Libourne, mais fait partie de l'aire d'attraction de Bordeaux. Elle est bordée à l'ouest par la Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne. Elle est intégrée à la CC des Rives de la Laurence.

Forte d'une population de 4 650 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle doit donc atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux.

Projet : La commune de St Sulpice et Cameyrac est soumise à une forte pression foncière, mais également à des contraintes particulières en termes d'aménagement (situation inconfortable au regard de la ressource en eau notamment). L'EPFNA réalisera une étude de gisements fonciers visant à recenser le potentiel foncier disponible sur le territoire communal. Elle souhaite mobiliser l'EPFNA pour l'intervention sur des terrains stratégiques identifiés, en cours d'étude ou découlant de l'étude de gisements, mais est aussi favorable à une intervention sur du bâti vacant en cœur de bourg pour de petites opérations lui permettant de répondre aux objectifs de l'Etat.

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000 €

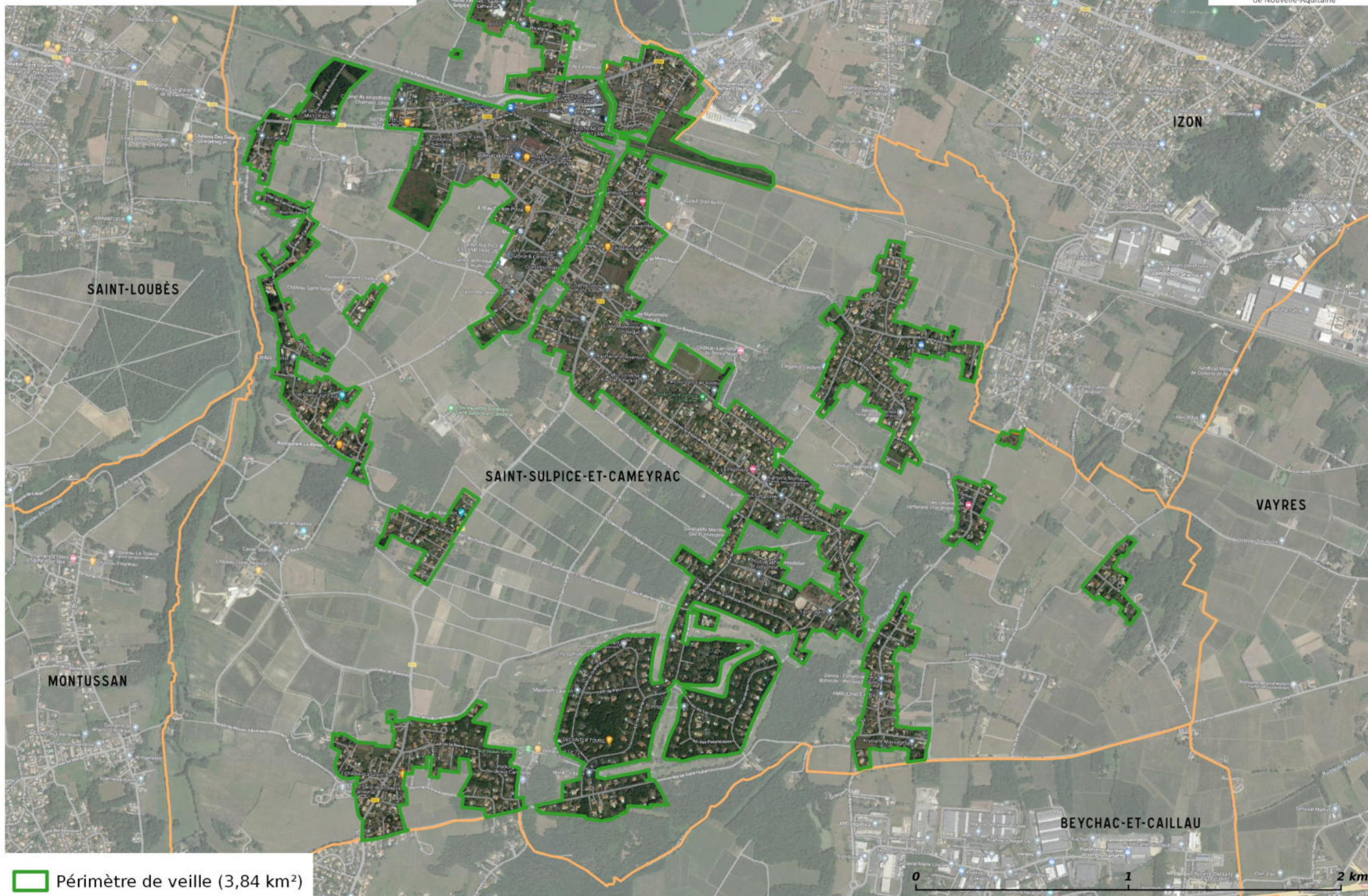
Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 485 296 € / 2 151 938 €	565 796 €	2 393 513 €

Périmètre : Ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (3,84 km²)



CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE n° 33-23-057

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 21, avenue de l'Hôtel de Ville, 33450 SAINT SULPICE ET CAMEYRAC, représentée par **Monsieur Pierre COTSAS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du.

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau B-2023- du,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac

La commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac est localisée dans l'Entre-deux-Mers, entre Bordeaux et Libourne, mais fait partie de l'aire d'attraction de Bordeaux. Elle est bordée à l'ouest par la Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne. Elle est intégrée à la CC des Rives de la Laurence.

La commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle doit donc atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux.

Les chiffres transmis par la DDTM concernant l'atteinte de ses objectifs sont les suivants :

- taux d'atteinte de l'objectif 2020-2022 : 18,18%
- Résidences principales au 01/01/2022 : 2 118 logements
- parc LLS au 01/01/2022 : 269 logements
- taux LLS au 01/01/2021 : 12,70%

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

	Saint-Sulpice-et-Cameyrac	CC Rives de la Laurence	Département
Population (2019)	4 643	28 194	1 601 845
Variation annuelle de la population (2013-2019)	0,8%	1,6 %	1,2 %
Taux de LLS	12,70% (269 LLS)	10,19 % (pour les communes dans l'inventaire SRU)	14,4 % (106 677 LLS)
Nombre de logements construits en 2019	29/an	159/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,9 %	5,4 %	6,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,35	2,45	2,12

La Communauté de communes des Rives de la Laurence

La Communauté de communes des Rives de la Laurence a été créée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2000.

Initialement nommée Communauté de communes du secteur de Saint-Loubès, l'intercommunalité a été renommée à la suite d'une délibération du conseil communautaire du 24 juin 2021 et un arrêté préfectoral du 29 octobre 2021. Elle regroupe aujourd'hui 6 communes, et 28 184 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du **18 mars 2021**, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes des Rives de la Laurence, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 27/02/2020	Pas de procédure en cours
PLH	Pas de PLH	
SCOT	SCoT 2030 de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13/02/2014	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées 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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac et l'EPFNA au service de la production de logements locatifs sociaux.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser et encadrer une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle de la commune.

La présente convention porte une action de coordination et de suivi de cette politique publique. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par la commune et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention et d'autres part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

La Commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac acte par la présente convention son engagement en faveur de la production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU. Elle identifie cette stratégie foncière et/ou sa définition comme prioritaire et mobilise ses moyens techniques et financiers pour atteindre ces objectifs.

Cette stratégie servira de guide à l'action communale et à l'EPFNA pour une durée de 6 ans.

En ce sens, si de nouvelles actions sont lancées ou validées par la Collectivité (nouveaux projets de logements ou commerces en fonction de l'orientation de la convention), ledit projet devra obligatoirement être présenté lors du comité de pilotage afin d'en analyser la compatibilité avec la délibération mentionnée plus avant.

La présente convention définit aussi les modalités de gouvernance et de travail permettant de la piloter.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 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 1).

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 – La stratégie foncière

2.1 Définition de la stratégie foncière

La commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a identifié un projet de territoire à atteindre mais l'approche opérationnelle est encore embryonnaire.

Les grandes orientations données par la Collectivité sont les suivantes :

- Création de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU

La stratégie foncière à mettre en œuvre doit permettre la réalisation d'un projet de :

- Production de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux
-

Pour atteindre ces objectifs, la commune sollicite une intervention de l'EPFNA pour la réalisation d'une étude de gisements fonciers.

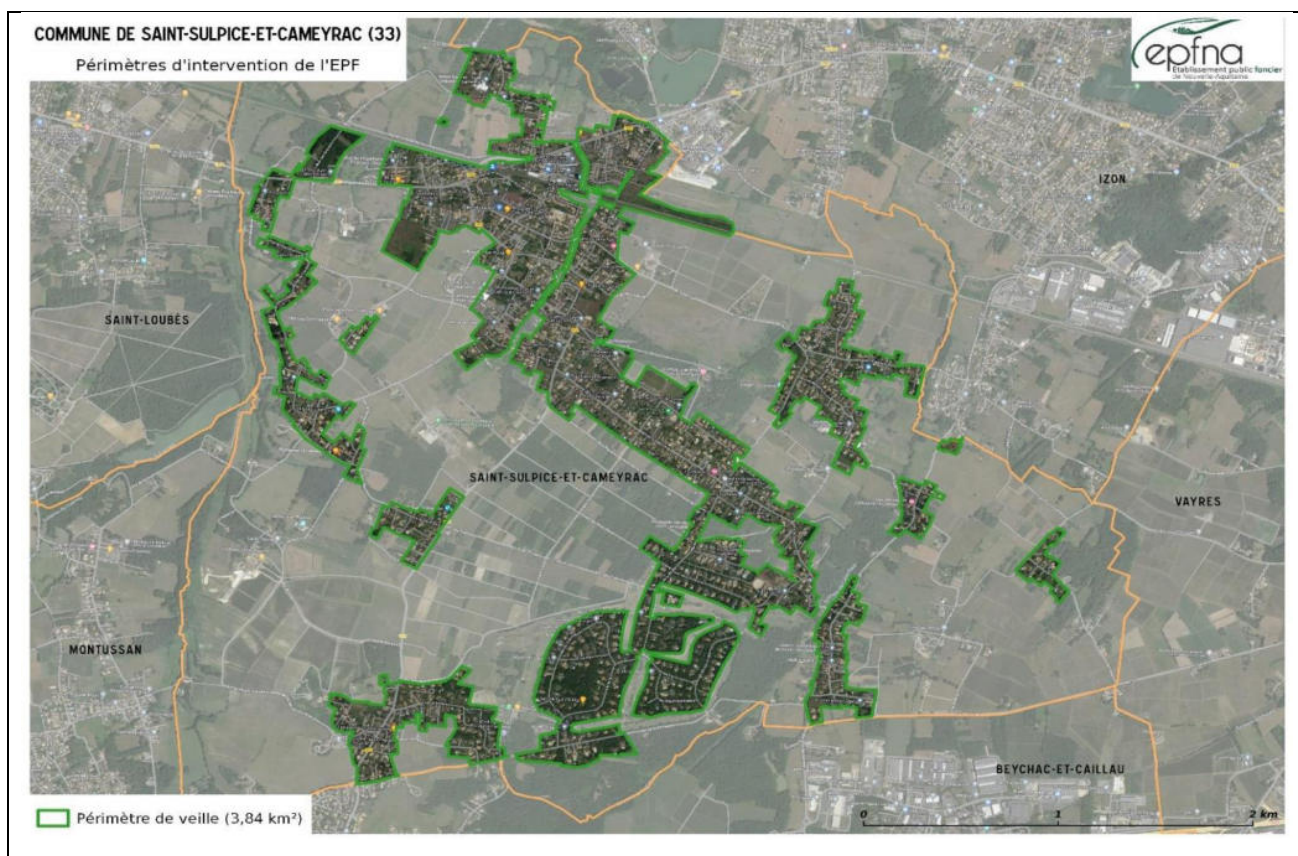
Ce ciblage foncier réalisé par le bureau d'études mandaté, aura pour vocation principale d'analyser et d'identifier :

- Le ou les marchés immobiliers
- Les sites d'interventions potentiels à travers un gisement foncier comprenant au besoin un diagnostic pollution et/ou structure permettant d'affiner la connaissance d'un ou plusieurs sites
- Une stratégie opérationnelle phasée dans le temps
- La programmation des différents projets et leur coordination
- Des outils de mise en œuvre opérationnel
- Les équilibres financiers de programmes
- Les budgets d'investissements et de fonctionnement qui devront être mobilisés par la Collectivité
- Les partenaires financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés

Durant la phase d'étude, l'EPFNA et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Collectivité la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global...) qui nécessiteront une implication technique, politique et financière forte de la Collectivité pour leur mise en place notamment à travers la prise de délibération, la révision ou la modification des documents d'urbanisme....

2.2 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « zones U et AU du territoire communal » et défini par les éléments suivants :



2.3 Démarche d'acquisition

La convention ne s'inscrit pas dans une démarche de maîtrise ou de portage de fonciers.

Cependant, l'EPFNA pourra intervenir en préemption, si, le ou les objets de DIA se révèle stratégique pour la mise en œuvre de la politique publique.

Le recours à la préemption est strictement encadré par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme : « les droits de préemptions institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites opérations d'aménagement. »

Il ne pourra donc être engagé de préemption sur la base d'une simple opportunité. Aussi, l'EPFNA se réserve le droit de refuser l'exercice du droit de préemption.

Par délibération en date du 27 février 2020, le droit de préemption urbain a été institué sur la commune sur les zones U, AU et 2 AU du Plan Local d'urbanisme. Par délégation du Conseil Municipal au Maire en vertu de la délibération du 30 juillet 2020, le Maire est titulaire du droit de préemption et de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par délibération du CM, au cas par cas en fonction des DIA et 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.

Lorsque l'EPFNA engage une préemption conduisant à une acquisition pour le compte de la Commune, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la fin de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention projet.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal, la Commune sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition tel que précisé à l'article 5 de la présente convention.

2.4 Analyse des DIA

La commune s'engage à transmettre à l'EPFNA sous 7 jours ouvrés, l'ensemble des DIA reçues pour les ventes de supérieures à 1 000m², comprenant un bâti ou non, à l'exclusion des lots de copropriétés.

De manière exceptionnelle, des lots de copropriétés pour des biens bâtis en centre-ville seront transmis en cas de connaissance de la mise en vente d'autres lots ou de DIA reçues permettant de maîtriser la totalité de la copropriété. Pourront aussi être transmises de manière exceptionnelle des biens d'une surface inférieures à 1000m² si un bien contiguë est en vente ou qu'une DIA sur un bien contiguë intervient.

Les DIA seront analysées par l'EPFNA et proposées en fonction du projet, du bilan financier et de la programmation à la commune. Cette dernière, selon son projet et les éléments proposés, déléguera son droit de préemption sur le bien objet de la DIA. En cas de refus par la commune, le bien ne pourra être préempté.

ARTICLE 3 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention **un comité de pilotage** comprenant à minima le Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet de territoire sont intégrés au comité de pilotage, le représentant(e) de l'Etat, la représentante du Conseil Départemental, 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 de territoire, 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 à la stratégie déterminée. Il sera aussi chargé d'analyser les projets portés ou présentés par la Collectivité pour en analyser la compatibilité avec le projet de territoire et les actions menées par l'EPFNA en déclinaison de la présente convention stratégique.

Un **comité technique** est aussi instauré pour assurer le suivi et le bon déroulement de la mise en œuvre du projet de territoire. Ce comité technique a pour rôle de rassembler les partenaires techniques et financiers afin de partager les résultats d'études ou d'avancées, d'en débattre, et de préparer la prise de décision du comité de pilotage.

Il est composé des représentants techniques des différents partenaires et se réunira à minima en amont de chaque comité de pilotage et autant que de besoin sur proposition de la Collectivité et de l'EPFNA.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent politique Commune : Pierre COTSAS, maire < >
- Référente Technique Commune : Marc FRANCOIS, DGS Commune < dgs@saintsulpiceetcameyrac.fr>
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER, gregoire.gilger@epfna.fr
- Directeur de projets, EPFNA : Lionel LABORDE, lionel.laborde@epfna.fr

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

ARTICLE 4 – LA REALISATION D’ETUDES

4.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser

La commune sollicite l’EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		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	X	Étude de gisements fonciers
Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Cette demande découle des constats dressés dans le cadre de l’élaboration collégiale du Contrat de Mixité sociale abaissant 2023-2025 de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac. Suite à un diagnostic partagé, l’ensemble des parties (services de l’Etat, commune, Communauté de communes, Département de la Gironde) a sollicité cette étude afin de disposer d’une connaissance plus approfondie du territoire communal, et de son potentiel foncier disponible.

La présente étude est inscrite en objectif de réalisation dans le CMS en cours de signature.

4.2 Modalités de réalisation des études

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

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

L’EPF, 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’EPF décidera ou non d’accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité. La présence de l’EPF sera impérative.

4.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l’approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d’une potentielle intervention foncière de l’EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l’Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d’administration de l’EPFNA.

La présente étude de gisements fonciers sera financée par l’EPFNA, sur l’enveloppe de minoration SRU, en vertu des modalités d’utilisation définies et validées par le Conseil d’Administration de l’EPFNA du 07/04/2021.

4.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage réalisera le paiement de la mission en fin d'études. Il transmettra par la suite à la Commune une facture demandant le paiement de la part restant à sa charge.

Ce paiement interviendra en fin d'études.

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

4.5 Suite des études

A la suite de la présentation de l'étude de gisements fonciers par l'EPFNA à la commune, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou opérationnelle sur les fonciers repérés en vue d'acquérir des fonciers permettant la sortie de projets de logements comprenant une part locatifs sociaux qui ne pourra être inférieure à 35%. Ces projets de conventions témoignant de volonté communale de poursuivre la dynamique engagée devront être validés par délibération de la commune et l'EPFNA. Une fois signés par les parties, cela entraînera la clôture de la présente convention de veille stratégique.

ARTICLE 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'établissement public foncier de nouvelle aquitaine est de 1 000 000€ HT.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Contractante selon les formulaires annexés à la présente convention.

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 feront l'objet d'une facturation indépendantes.

La convention est basée sur un plafond renouvelable. Lorsque l'EPFNA est amené à préempter un bien, le montant de l'acquisition et les frais associés sont pris sur cette convention.

Une fois que le bien est sorti de la présente convention pour faire l'objet d'une convention de projet, la présente convention est rechargée du montant transféré dans la convention projet.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, 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. 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 Commune 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.

5.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Personne Public Contractante.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Contractante

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

La Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **6 ans**, à compter de sa signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Cependant, suite à la réalisation de l'étude de gisements fonciers, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou de réalisation sur tout ou partie des fonciers repérés. La commune s'engage à valider par délibération ces conventions. A défaut, d'approbation par la commune de cette ou de ces conventions de

veille/réalisation, la présente convention de veille sera échue au plus tard 8 mois après la réunion finale de présentation du gisement foncier. A ce titre, un compte rendu de cette réunion sera transmis par l'EPFNA à la commune.

En outre, si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention de réalisation.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal, la commune sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de ladite acquisition.

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 la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante et à la communauté de communes toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8– COMMUNICATION

La Personne Publique Contractante et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement 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 Personne Publique Contractante, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Personne Publique Contractante 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 relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, 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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac
représentée par son maire,

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

Pierre COTSAS

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023-073

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-174 entre 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-174 entre la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ; cette version de l'avenant annule et remplace celle approuvée par la délibération CA-2022-083 du 24 novembre 2022 ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 70 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Pour le Préfet.

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux le 07 JUL. 2023


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-174 entre la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA

Objet : Définir une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction des besoins actuels et futurs

Contexte : L'EPFNA a réalisé dans le cadre de la convention une étude permettant de déterminer les besoins fonciers des entreprises en re-qualification au sein de la Communauté de Communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain des zones artisanales, industrielles ou commerciales d'intérêt communale ou communautaire.

Projet : Afin de soutenir la Communauté de Communes du Bazadais, et impacter la collectivité de manière minimale, une minoration de 12 560 € appliquée sur le montant de l'étude a été attribuée par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022. Ce projet d'avenant n°1 annule et remplace le précédent présenté aux instances du 24 novembre 2022 avec l'objectif d'adapter le montant du reste à charge de la collectivité sur la base du nouveau règlement des minorations de l'EPFNA.

Durée : 5 ans

Montant : 70 000 €

Garantie de rachat : Communauté de Communes du Bazadais

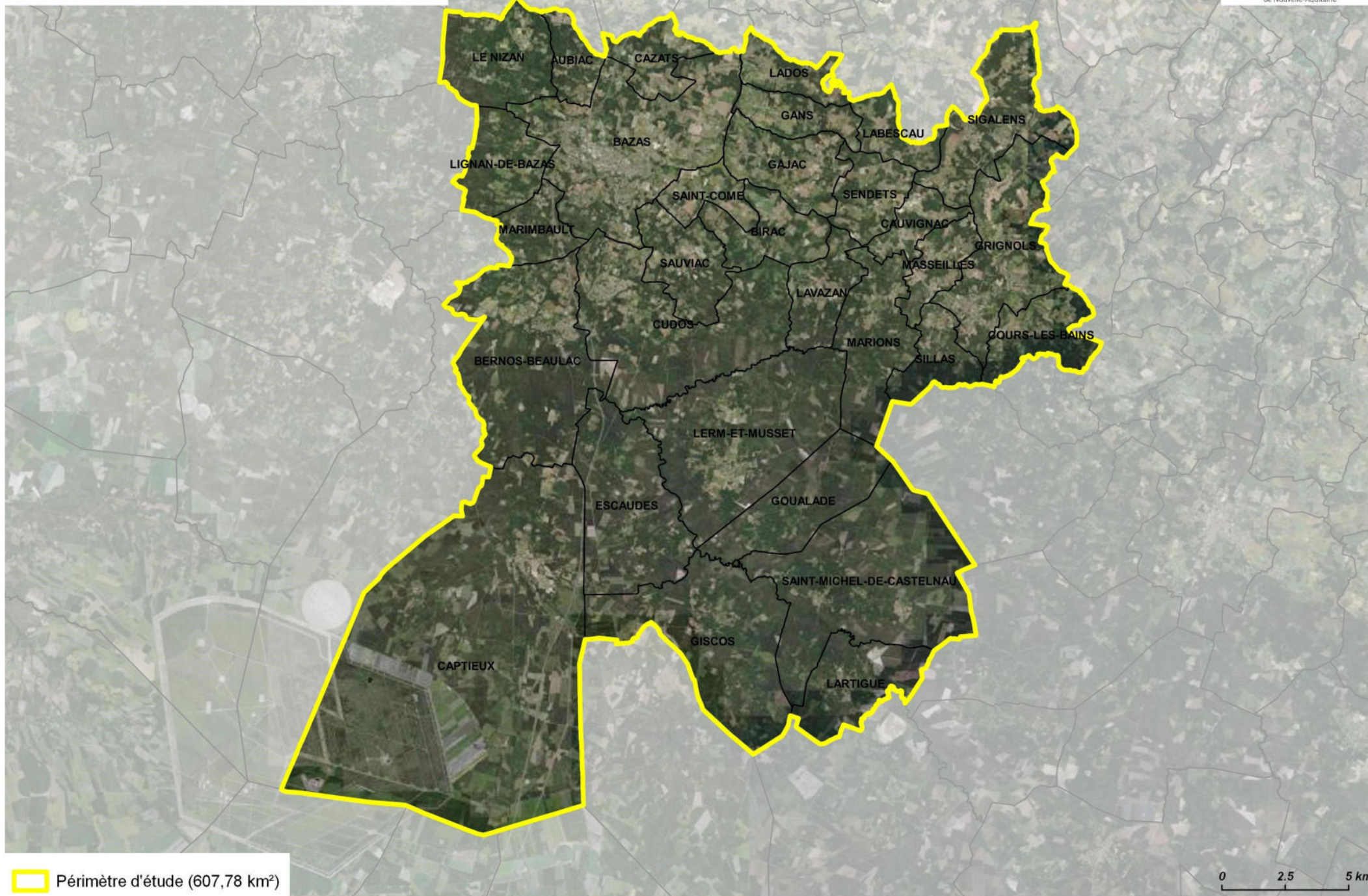
Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 364 508 €	864 710 €	1 399 258 €

Périmètre : ZAE et des centre-bourgs identifiés dans la convention :

Bazas – Avenue de la République
Bazas – ZI du Roc et de Servier
Bazas – ZI de l'Aiguillon
Bazas – ZI de Gysteve
Bazas – ZA de Guilleme
Bernos Beaulac
Captieux – ZA Centre-Bourg
Captieux – ZA potentielle d'Escaudes
Centre-bourg de Bazas
Centre-bourg de Captieux
Centre-bourg de Grignols
Centre-bourg de Cudos
Centre-bourg de Bernos-Beaulac

Périmètres d'intervention de l'EPF





AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-18-174

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes du Bazadais, personne morale de droit public, dont le siège est situé au Lieu-dit Coucut – Route de Lerm – 33430 BAZAS, représentée par **Madame Nicole COUSTET**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Communauté de communes** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2022-083 du 25 novembre 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'activité économique du territoire de la CDC du Bazadais se localise principalement sur deux espaces :

- Un tissu dense de petites et moyennes entreprises, hors zones d'activités mais principalement implantés dans les bourgs-centres ou certains pôles secondaires. L'offre en terrains d'activités est essentiellement constituée à l'échelle communale et apparaît peu lisible et insuffisamment structurée.
- Plusieurs zones d'activités intercommunales situées principalement à proximité des grands axes routiers

Soucieuse de poursuivre son développement économique la CDC souhaitait :

- Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
- Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques
- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installations d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Dans ce contexte, la communauté de communes du Bazadais et l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 22 janvier 2019 une convention opérationnelle.

Les objectifs affichés de ce partenariat visaient à :

- Réaliser un diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (fiches, dents creuses, fonciers sous utilisés...) et les rythmes de consommation
- Identifier les besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
- Définir une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction des besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes, y compris en centre-bourg pour le développement du tourisme et des commerces de proximité.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIÈRE SUR LE PROJET D'ETUDE DE RECONVERSION DES ZAE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

ARTICLE 1.1. OBJET DE LA MINORATION FONCIÈRE

La minoration foncière est un dispositif institué par le programme pluriannuel d'intervention 2014 – 2018 de l'EPFNA. Ce dispositif permet d'accompagner et de contribuer à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification par la prise en charge d'une partie des dépenses.

L'objet de la minoration dans cet avenant consiste à soutenir l'étude de reconversion des ZAE du territoire intercommunal. Afin d'atteindre ses objectifs et de permettre un développement économique respectueux de l'environnement et soucieux de l'équilibre territorial, l'EPFNA et la CDC ont engagé une démarche d'études foncières préalables à toute acquisition. Dans la première phase de ce partenariat, il s'agissait de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPFNA a réalisé

une étude permettant de déterminer les besoins fonciers des entreprises en requalification au sein de la Communauté de Communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain des zones artisanales, industrielles ou commerciales d'intérêt communale ou communautaire.

Afin de soutenir la Communauté de Communes du Bazadais, et impacter la collectivité de manière minimale, une minoration appliquée sur le montant de l'étude est proposée. Étant donné que le rapport d'étude n'était pas à la hauteur des attentes de la Communauté de Communes du Bazadais et de l'EPFNA, cette étude de reconversion des ZAE, sera prise en charge par l'EPFNA à hauteur de 80 % du montant HT.

ARTICLE 1.2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de soutenir la Communauté de Communes du Bazadais, une minoration plafonnée à 80 % du montant de l'étude HT, dans la limite du montant maximal de la convention qui est de 70 000 euros, a été soumise au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 24 novembre 2022.

Le présent montant a été confirmé par une délibération du Conseil d'Administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 1.3. DÉTAILS DES MODALITÉS DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE

Au titre de l'étude de reconversion des ZAE du territoire communautaire, l'EPFNA a engagé des dépenses d'un montant de 15 700 € HT au titre de la convention.

Le Conseil d'Administration de l'EPFNA du 24 novembre 2022 a voté une minoration de 80 % du montant HT de l'étude, soit 12 560 €. Ce qui porte le reste à charge de la Communauté de Communes du Bazadais à 3 140 € HT, soit 3 768 € TTC.

ARTICLE 1.4. CONDITION DE MISE EN OEUVRE DE LA MINORATION FONCIÈRE

La Communauté de Communes du Bazadais s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-18-174 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
du Bazadais
représentée par sa Présidente,

Nicole COUSTET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUNHES n° 2023/ en
date du 2023.

*Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-174 entre la Communauté de communes du Bazadais et
l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 074

Convention de veille n°33-23-073 pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Capian 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-23-073 pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Capian et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-073 pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Capien et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements et d'un commerce en centre-bourg

Contexte : Capien est une commune située dans le département de la Gironde, sur le territoire de contractualisation Coeur Entre-Deux-Mers (2018/2021). Elle est membre de la communauté de communes du Créonnais. Cette commune compte 775 habitants (2019), répartis sur 18,23 km² (43 hab/km²).

Projet : La commune de Capien sollicite l'intervention de l'EPF sur deux parcelles situées en centre bourg, entre la mairie et l'Eglise. Les parcelles jouxtent des fonciers communaux et le projet est de mettre en place un lieu de stockage à l'arrière pour la commune, un petit commerce à créer à l'avant et reprendre le logement à l'étage.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
229 657 € / 237 262 €	85 197 €	542 690 €

Périmètre : Les parcelles D 1779 et D 1782, sises 9 route de Langoiran, d'une superficie totale de 90 m² situées en centre-bourg.



 Périmètre de veille (95 m²)

**COMMUNE
DE
CAPIAN**



CONVENTION DE VEILLE N°33-23-073

POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CAPIAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

d'une part,

La **commune de Capian**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 16 Route de Langoiran à Capian (33550), représentée par **Monsieur Frédéric LATASTE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Capien

La commune de Capien est localisée au cœur du département de Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Créonnais depuis le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par les départementales D13 et D140 à environ 30 minutes de Bordeaux.

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

	Capien	CDC du Créonnais	Gironde
Population	775	17 785	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 1,8 %	+ 1,7 %	+ 1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0 %	5,1 %	12,03 %
Rythme de construction annuel (logement)	5,1	154,4	12 714,4
Taux de vacance du parc de logements	5,7 %	5,3 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,41	2,43	2,12

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	Carte communale en vigueur	Un PLUi est en vigueur sur la CdC du Créonnais mais n'intègre pas la commune de Capien qui les a rejoints après l'élaboration du document
SCOT	SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise depuis le 13 février 2014	Modifié le 2 décembre 2016

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 au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. 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 prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Capian et l'EPFNA.

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPFNA ;

- définir les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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 :

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

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

1. L'habitat ;
2. Le développement des activités et des services ;
3. La protection des espaces naturels et agricoles ;
4. 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 un double axe « habitat » et « développement des activités et des services ».

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 présente convention.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe 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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de redynamisation de centre ancien. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage de la carte communale	Occupation
D n°1779	58 m ²	Bâti	9 route de Langoiran	U	Occupé
D n°1782	32 m ²	Non bâti			



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par délibération du Conseil municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		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		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune de Capian sollicite l'intervention de l'EPF sur deux parcelles situées en centre bourg, entre la mairie et l'Eglise. Les parcelles D n°1779 et D n°1782 appartiennent à une SCI qui souhaite vendre. Les parcelles jouxtent des fonciers communaux et le projet est de mettre en place un lieu de stockage à l'arrière pour la commune, un petit commerce à créer à l'avant et reprendre le logement à l'étage.

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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

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

ARTICLE 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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 300 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

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, 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

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.

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. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, 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.

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 les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, 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 subis lors du

portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur 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.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

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

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont 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 à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent politique Commune : Maire : Monsieur Frédéric LATASTE (mairie.capian@wanadoo.fr)
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER (gregoire.gilger@epfna.fr)
- Chef de projet de l'EPFNA : Monsieur Aziz TRAORE (aziz.traore@epfna.fr)

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent 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 :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA 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 éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires 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 éléments produits par les études.

ARTICLE 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.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement 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 Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, 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.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune Capian
représentée par son maire

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

Frédéric LATASTE

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n°
2023/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 075

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-113 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Lussac, la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-113 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Lussac, la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation Pour le Préfet.
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-113 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Lussac, la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements et commerces en centre bourg

Contexte : L'EPFNA accompagne depuis 2018 la commune de Lussac dans la redynamisation de son centre bourg. La convention a identifié deux sites stratégiques qui ont fait l'objet d'une acquisition par l'EPFNA. La sortie opérationnelle des projets en cours de finalisation.

Projet : Le projet 1 - Avenue Gambetta - acquis en 2019, dont la vocation est d'implanter un commerce, des bureaux communaux et des logements sera cédé à la commune.

Le projet 2 - Rue Victor Hugo - acquis en 2019, va s'attacher à la production de logements en centre-bourg. Cette emprise a fait l'objet d'une promesse de vente en juillet 2022 au profit d'un investisseur local pour la création de logements avec jardins.

Afin de rester dans les délais de la promesse de vente du projet 2 et d'accompagner la sortie opérationnelle du projet 1, l'avenant proposé vise à prolonger la durée de vie de la convention dont l'échéance est au 09 juillet 2023.

Durée : 4 ans + 1 an

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
512 258 € / 404 988 €	299 844 €	134 757 €

Périmètre : Le projet 1 - Avenue Gambetta : parcelles AB 455 - 456 - 457 - 458 d'une superficie totale de 583 m²

Le projet 2 - Rue Victor Hugo : parcelles AB 415 - 418 d'une superficie totale de 556 m²





AVENANT n°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-113 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

LA COMMUNE DE LUSSAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lussac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 Place de la République à LUSSAC (33750), représentée par **Madame Dorothee BRETON**, 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 du Grand Saint-Emilionnais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Lieu-dit Simard à SAINT-EMILION (33330) – représentée par **Monsieur Bernard LAURET, son président**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'EPFNA, la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais et la commune de Lussac ont signé une convention en vue de redynamiser le centre bourg pour y développer du logement et du commerce.

L'EPFNA accompagne depuis 2018 la commune de Lussac dans la redynamisation de son centre bourg. La convention a identifié deux sites stratégiques qui ont fait l'objet d'une acquisition par l'EPFNA :

- Le projet 1 - Avenue Gambetta - acquis en 2019, dont la vocation est d'implanter un commerce, des bureaux communaux et des logements et qui sera rétrocédé à la collectivité ;
- Le projet 2 - Rue Victor Hugo - acquis en 2019, va s'attacher à la production de logements en centre-bourg. Cette emprise a fait l'objet d'une promesse de vente en juillet 2022 au profit d'un investisseur local pour la création de quatre logements avec jardins.

L'objet de cet avenant vise à prolonger la durée de vie de la convention en vue d'accompagner la sortie opérationnelle de ces deux projets.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Le présent article vient modifier l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION – figurant dans la convention initiale.

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 30 avril 2024.

Les autres articles de la convention opérationnelle n°33-18-113 restent inchangés.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Lussac
représentée par son maire,

La communauté de communes
du Grand Saint-Emilionnais
représentée par son Président,

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

Dorothee BRETON

Bernard LAURET

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Convention opérationnelle n°33-18-113 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lussac, la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais et l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 076

Convention de veille n°33-23-074 pour le développement économique - Les Platanes - entre la Communauté de Communes du Pays Foyen 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-23-074 pour le développement économique - Les Platanes - entre la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Pour le Préfet.

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-074 pour le développement économique - Les Platanes - entre la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA

Objet : Développement des activités et des services

Contexte : La communauté de communes du Pays Foyen a été créée par arrêté préfectoral en date du 30 octobre 2002, regroupant aujourd'hui 20 communes et 16 654 habitants.

Projet : La CDC souhaite intervenir sur un foncier au sud de la gare de Sainte-Foy-la-Grande. Sur une emprise de près de 8 hectares, la CDC envisage de développer cette zone afin d'accueillir des activités économiques du tertiaire. Le site est déjà identifié dans l'ORT comme une zone prioritaire autour de la gare dans le cadre du développement du pôle multimodal, lui donnant ainsi une vision stratégique globale.

Dans un premier temps, l'intervention de l'EPFNA dans le cadre de la convention permettra la réalisation d'études préalables à toute acquisition (diagnostics sols et sous-sols, géomètre afin de délimiter les hauteurs d'eau, dureté foncière) dans une optique d'aide à la décision auprès de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Dans un second temps, au regard de l'étude de faisabilité du projet réalisée par la CDC, et sous réserve de l'accord de la collectivité, l'EPFNA pourra procéder à des acquisitions dans le périmètre défini par voie de préemption ou par voie amiable.

-

Durée : 18 mois

Montant : 1 000 000 €


Garantie de rachat : Communauté de Communes du Pays Foyen

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 113 538 €	2 181 674 €	9 442 818 €

Périmètre : Périmètre de veille d'une surface de près de 8 hectares au sud de la gare de Sainte-Foy-la-Grande, "Zone des Platanes".



 Périmètre de veille (8 ha)



CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-074

POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – LES PLATANES

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

d'une part,

La **Communauté de communes du Pays Foyen**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Avenue Georges Clemenceau à PINEUILH (33220) – représentée par **Monsieur Pierre ROBERT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté de communes du Pays Foyen,

La Communauté de communes du Pays Foyen a été créée par l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2002, ainsi que les extensions successives, par arrêtés du 16 décembre 2003 et du 27 mai 2013, regroupant aujourd'hui 20 communes, et 16 969 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-127, en date du 26 octobre 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays Foyen, prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les modalités de la concertation et approuvant les modalités de la collaboration entre la Communauté de Communes et les communes précisées dans la Charte de gouvernance.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	PLUi valant PLH approuvé par délibération du conseil communautaire du 28 novembre 2019	Modification n°1 du PLUi du 20 mars 2023
SCOT du Grand Libournais	SCOT du Grand Libournais approuvé par délibération du Comité Syndical du Pôle Territorial du Libournais en date du 06 octobre 2016	Le SCOT du Grand Libournais sera dans l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SRADET modifié, avant le 22 août 2026

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA.

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent 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 ;
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par l'intercommunalité ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de l'intercommunalité, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et Règlement d'Intervention (RI)

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 :

1. L'aménagement durable des territoires ;

2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. La prévention des risques naturels et technologiques.

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

1. L'habitat ;
2. Le développement des activités et des services ;
3. La protection des espaces naturels et agricoles ;
4. 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 « développement des activités et des services ».

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 présente convention.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur d'intervention

La Communauté de communes du Pays Foyen souhaite mener une politique foncière volontariste de développement économique sur la commune de Pineuilh. La Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

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

Parcelle	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale	Type de bien	Zonage PLU	Particularités	Occupation
AW 2	RUE DES PLATANES	78 a 68 ca	Bâti	UY		Occupé
AW 20	RUE DES PLATANES	3 a 67 ca	Non bâti			
AW 65	7 RUE DES PLATANES	53 a 93 ca	Bâti			Occupé
AW 66	9 RUE DES PLATANES	98 a 42 ca	Bâti			Occupé
AW 69	ROQUE	51 a 34 ca	Non bâti			
AW 70	RUE DES PLATANES	3 a 7 ca	Non bâti			

AW 71	RUE DES PLATANES	39 a 74 ca	Bâti		Occupé
AW 72	ROQUE	36 a 86 ca	Non bâti		
AW 73	5 RUE DES PLATANES	99 a 70 ca	Bâti		Occupé
AW 76	1 RUE DES PLATANES	48 a 90 ca	Bâti		Occupé
AW 77	1241 RUE DES PLATANES	15 a 92 ca	Bâti		Occupé
AX 192	RUE DE LA GARE	7 a 73 ca	Bâti		Occupé
AX 197	RUE DE LA GARE	1 ha 4 a 6 ca	Bâti		Occupé
AX 205	RUE DE LA GARE	38 a 83 ca	Non bâti		
AX 225p	RUE DE LA GARE	15 a 44 ca	Bâti		Occupé
AX 255	RUE DE LA GARE	5 a 42 ca	Bâti		Occupé
AX 256	RUE DE LA GARE	40 a 76 ca	Non bâti		
AX 5	RUE EDMOND ROSTAND	10 a 81 ca	Bâti		Occupé

Actuellement sur ce périmètre sont présents des entreprises (La Compagnie du Pruneaux...), des hangars, une entreprise d'assainissement et des maisons individuelles. Plusieurs parcelles sont soumises au PPRI Castillon/Pujols Pays Foyen approuvé en 2013, à la servitude d'utilité publique « AC1 – Monuments historiques » et à un périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 – ripisylve.



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec l'intercommunalité ;
- pourra préempter sur demande de l'intercommunalité, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération n°2023/012 en date du 22/02/2023, le Président de la Communauté de Communes est titulaire du droit de préemption urbain sur la zone des Platanes à Pineuilh.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du Conseil Communautaire au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation		Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	x	Etude de dureté foncière et relevés de géomètres

La CDC souhaite intervenir sur un foncier au sud de la gare de Sainte-Foy-la-Grande. Sur une emprise de près de 8 hectares, la CDC envisage de développer cette zone afin d'accueillir des activités économiques du tertiaire. Le site est déjà identifié dans l'ORT comme une zone prioritaire autour de la gare dans le cadre du développement du pôle multimodal, lui donnant ainsi une vision stratégique globale.

A ce stade, l'intercommunalité réalisera sur le périmètre ou à une autre échelle, l'étude suivante, qu'elle remettra à l'EPFNA :

- Une étude de programmation en vue de définir précisément les besoins, les objectifs et les contraintes du projet, pour orienter les choix et les décisions de la collectivité.

La collectivité 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 l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de l'intercommunalité et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, l'intercommunalité sera redevable du montant des études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 000 000 €.

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

4.2 Accord préalable de l'intercommunalité

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la collectivité, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition ;
- Etudes (et frais annexes liés aux études) ;
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....) ;
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

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, 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

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.

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. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1. ;
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, 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.

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 les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, 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 subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs. L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur 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.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

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

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le Président de l'intercommunalité, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont 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 à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Président de l'intercommunalité. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS : Monsieur Christophe CHALULEAU ; c.chaluleau@paysfoyen.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président : Monsieur Pierre ROBERT ; pierre.robert@paysfoyen.fr
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER ; gregoire.gilger@epfna.fr
- Chef de projet de l'EPFNA : Monsieur Aziz TRAORE ; aziz.traore@epfna.fr

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent 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 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 :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA 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 éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires 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 éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

L'intercommunalité, 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.

L'intercommunalité 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 l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

L'intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'ils produiront, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable ;
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement 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 l'intercommunalité, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

L'intercommunalité 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 relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, 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.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Pays Foyen
représentée par son Président

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

Pierre ROBERT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en
date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 077

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-153 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Toulence, la Communauté de Communes du Sud Gironde 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-153 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Toulence, la Communauté de Communes du Sud Gironde et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-153 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Toulence, la Communauté de Communes du Sud Gironde et l'EPFNA

Objet : Redynamisation de centre-bourg par la réhabilitation de bâtis vacants et d'implantation d'activités communales et commerciales.

Contexte : La Ville de Toulence, la CDC du Sud Gironde et l'Établissement Public Foncier ont signé, le 3 février 2020, une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg.

Dans ce cadre, l'EPFNA est en cours d'acquisition d'un foncier (B134-135), préempté le 18 février 2021, et qui a fait l'objet d'une fixation judiciaire du prix dont les conclusions ont été rendues par jugement du 02 mars 2023. La commune de Toulence a délibéré en date du 07 avril 2023 afin de ne pas faire appel de la décision du Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

Le projet de la commune consiste à réhabiliter les bâtiments existants pour créer en cœur de bourg un commerce et des ateliers municipaux. La commune va faire réaliser elle-même les travaux en vue d'une installation courant 2024.

La commune souhaite que l'EPFNA lui cède l'usufruit de ces parcelles dans le but de réaliser les travaux de réhabilitation du bâti.

Projet : Pour accompagner la collectivité, il est donc proposé de prolonger la durée de la convention et de mettre en place un échelonnement de paiement qui prendra effet dès 2024 et se terminera à la fin de la convention opérationnelle en 2027. L'avenant n°3 permet de mettre en place l'échelonnement de paiement.

Durée : 4 ans + 3 ans

Montant : 900 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 079 906 € / 1 100 763 €	228 856 €	1 579 715 €

Périmètre : Ancien garage automobile sur les fonciers cadastrés B134 et B135 au 80 avenue du 8 mai 1945



- Périmètre de veille (80,78 ha)
- Périmètres de réalisation (6555 m²)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres de réalisation (6555 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19-153
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE TOULENNE (33)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **commune de Toulenne** dont la Mairie est située 73 Avenue du 8 mai 1945 – 33210 TOULENNE, représentée par son maire, **Monsieur Christian DAIRE**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ...,

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

La **Communauté de communes du Sud Gironde** dont le siège est situé Parc d'activité du Pays de Langon, 21 rue des Acacias, CS 30036 — 33213 LANGON, représentée par **Monsieur Jérôme GUILLEM, son Président**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du.....,

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **CdC du Sud Gironde** »;

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 à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° ... en date du ...,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Ville de Toulonne, la CDC du Sud Gironde et l'Établissement Public Foncier ont signé, le 3 février 2020, une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg.

Dans ce cadre, l'EPFNA est en cours d'acquisition d'un foncier (B134-135), préempté le 18 février 2021, et qui a fait l'objet d'une fixation judiciaire du prix dont les conclusions ont été rendues par jugement du 02 mars 2023. La commune de Toulonne a délibéré en date du 07 avril 2023 afin de ne pas faire appel de la décision du Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

La commune souhaite que l'EPFNA lui cède l'usufruit de ces parcelles dans le but de réaliser les travaux de réhabilitation du bâti. Pour accompagner la collectivité, il est donc proposé de mettre en place un échelonnement de paiement qui prendra effet dès 2024 et se terminera à la fin de la convention opérationnelle en 2027. L'avenant n°3 permet de mettre en place l'échelonnement de paiement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le projet de la commune consiste à réhabiliter les bâtiments existants pour créer en cœur de bourg un commerce et des ateliers municipaux. La commune va faire réaliser elle-même les travaux en vue d'une installation courant 2024. Le démarrage des travaux est prévu dès cession de l'usufruit en 2023. Afin de faciliter le rachat de ces fonciers par la collectivité, il est nécessaire de mettre en place un échelonnement de paiement se répartissant en un remboursement anticipé des sommes qui seront dépensés par l'EPFNA durant le portage.

Il convient de rappeler que ce dispositif de « paiement anticipé » mis en place au profit de la collectivité de Toulonne, dans ce présent avenant, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

• **ARTICLE 1. DISPOSITIONS FINANCIERES**

Un paragraphe : Paiement échelonné est ainsi ajouté à l'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION - de la convention initiale.

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour les fonciers cadastrés B n°134 et 135 au 80 Avenue du 8 mai 1945, identifiés dans l'avenant n°1 signé le 13 janvier 2021 de la convention opérationnelle n°33-19-153 signée le 03 février 2020 entre la commune de Toulonne, la Communauté de Communes du Sud Gironde et l'EPFNA.

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 assujéti. Dans le cadre du rachat des fonciers cités plus haut, par la commune Toulonne, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir, d'une part un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé. Le présent échelonnement de paiement engage la commune de Toulonne 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 de Toulonne verse en 2024, une avance sur le prix de vente du bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et de la cession de la pleine propriété. Le solde

interviendra au moment de la signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°33-19-153 le 31 décembre 2027.

b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles, lissée sur la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée a une échéance au 31 décembre 2027, conformément à l'avenant n°2 signé le 17 janvier 2023 de la convention opérationnelle n°33-19-153.

Pour calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous l'ensemble des dépenses prévisionnelles au 05 mai 2023 (exprimées en € HT) prenant en compte la décision du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 02 mars 2023.

Dépenses prévisionnelles par l'EPFNA au 05 mai 2023 (en € HT)	/4 ans
Projet Ancien Garage	
Acquisition foncière	280 000 € HT
Frais de notaire	3 965 € HT
Frais d'huissiers	428,83 € HT
Etude historique, documentaire et pollution	3 110 € HT
Frais d'avocat	5 345,60 € HT
Frais de procédure	20 756,70 € HT
Total	313 606,13 € HT

Afin de faciliter la cession de la nue-propriété au profit de la commune des parcelles cadastrées B n°134 et 135 au 80 Avenue du 8 mai 1945, il est envisagé d'amortir, par un échelonnement de paiement, le montant de 313 606,13 € HT par annuités constantes, hormis l'exercice 2023 qui fait l'objet d'une cession d'usufruit équivalent à 10 % de la valeur HT d'acquisition des fonciers. Le tableau suivant montre la répartition du paiement de cette opération.

Date d'échéance	Objet	Montant (estimation au 05 mai 2023)
15/12/2023	Cession d'usufruit à la commune	10 % de la valeur vénale du bien soit 28 000 € HT
30/06/2024	Première annuité du paiement anticipé échelonné	95 202, 04 € HT
30/06/2025	Deuxième annuité du paiement anticipé échelonné	95 202, 04 € HT
30/06/2026	Troisième annuité du paiement anticipé échelonné	95 202, 05 € HT
30/06/2027	Cession de la nue-propriété à la commune	Solde de la convention augmenté de la taxe foncière, des frais d'assurance et des frais de gestion du bien

c) Règlement des échéances

Pour les échéances du paiement anticipé entre 2024 et 2026, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, les annuités versées en 2024, 2025 et 2026 dans la cadre du paiement anticipé, seront considérées comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). Il revient à la collectivité de veiller à chaque exercice budgétaire de prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de ces avances.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel 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 auquel 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 suivants la décision de résiliation.

A 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.

d) Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

- Le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFNA ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- Les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFNA ;
- Le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur ;
- Le solde du compte de gestion de l'EPFNA, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - Impôts et taxes,
 - Assurances,
 - Etc.

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

La collectivité 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.

e) La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que le montant du prix de cession soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au prix de cession, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement ci-après développée, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçus à la collectivité déduction faite des sommes éventuelles laissées à la charge de la collectivité.

f) L'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 2027), 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 l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

g) Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mis en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, les annuités seront considérées comme des avances. Le transfert de propriété et de jouissance se fera à la date de signature de l'acte notarié, par le paiement du solde, entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°33-19-153 le 31 décembre 2027.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-19-153 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Toulonne
représentée par son maire,

Christian DAIRE

La Communauté de Communes
du Sud Gironde
représentée par son Président

Jérôme GUILLEM

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n°XXX du XXX.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-19-153

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-153

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-19-153

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 078

Convention de réalisation n°33-23-040 pour la redynamisation du centre-bourg - 28 rue de Verdun entre la commune du Verdon-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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-23-040 pour la redynamisation du centre-bourg - 28 rue de Verdun entre la commune du Verdon-sur-Mer et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation Pour le Préfet,
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-AOEBLE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-23-040 pour la redynamisation du centre-bourg - 28 rue de Verdun entre la commune du Verdon-sur-Mer et l'EPFNA

Objet : Implantation du projet municipal d'une station de réparation de cycles

Contexte : Commune située à la Pointe du Médoc qui marque l'entrée ouest de l'Estuaire de la Gironde, Le Verdon compte 1 323 habitants. Par sa position, elle fait partie de l'avant-port de Bordeaux et dispose de nombreuses infrastructures portuaires. La Commune en plus d'être estuarienne est aussi littorale et attire de nombreux touristes, ce qui influe fortement sur son parc de logements composés à 60 % de résidences secondaires. De nombreux touristes profitent de la piste cyclable longeant la côte pour rejoindre Le Verdon.

Projet : Attractive durant la période estivale du fait de sa position littorale et de son cadre naturel, la commune est reliée aux autres communes de la façade atlantique par une piste cyclable longeant la côte au travers de la forêt. La commune souhaite offrir aux nombreux touristes profitant de leur séjour à vélo, la possibilité de l'entretenir ou le réparer dans une station de réparation de cycles.

Durée : 2 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune du Verdon-sur-Mer

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 245 683 € / 428 489 €	810 606 €	1 438 412 €

Périmètre : Parcelles AL 112 et AL 226



 Périmètre de réalisation (247 m²)



CONVENTION REALISATION N° 33-23-040

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG - 28 RUE DE VERDUN

ENTRE

LA COMMUNE DU VERDON-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune du Verdon-sur-Mer**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 boulevard Lahens au VERDON-SUR-MER (33123), représentée par son Maire, **Monsieur Jacques BIDLUN**, 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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune du VERDON-SUR-MER

La commune du Verdon-sur-Mer est localisée à la pointe Nord du Médoc du département de la Gironde.

Elle est bordée à l'ouest par la façade atlantique et à l'est par les marais de l'embouchure de l'estuaire de la Gironde. Elle appartient à la communauté de communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 1215, artère principale du Médoc. Elle est desservie par une gare sur la ligne Bordeaux-Le Verdon.

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

	Le Verdon-sur-Mer	CC Médoc Atlantique	Département
Population (2019)	1 323 habitants	26 866 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (2013-2019)	-0,5 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	2,2 %	1,22 %	11,72 %
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	11	327,6	14 251,4
Taux de vacance du parc de logements (2019)	4,1 %	3,5 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages (2019)	1,79	1,99	2,12

La Communauté de communes de Médoc Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 1er janvier 2017.

Agissant en application de la délibération n°29112018/147, en date du 29 novembre 2018, du Conseil Communitaire de la Communauté de communes de Médoc Atlantique, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU du Verdon-sur-Mer	Approuvé le 09/04/2018	
SCOT	SCOT Pointe Médoc en cours de révision	SCOT Médoc Atlantique 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 au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. 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 prônées 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.

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. »

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune du Verdon-sur-Mer et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 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 1).

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 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 28 rue de Verdun » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AL 112	201 m ²	Maison	28 rue de Verdun	UA	Libre
AL 226	45 m ²	Maison	28 rue de Verdun	UA	Libre



2.2 Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à une convention précédemment établie mais arrivée à échéance.

Attractive durant la période estivale du fait de sa position littorale et de son cadre naturel, la commune est reliée aux autres communes de la façade atlantique par une piste cyclable longeant la côte au travers de la forêt. La

commune souhaite offrir aux nombreux touristes profitant de leur séjour à vélo, la possibilité de l'entretenir ou le réparer.

Le projet définit par la Personne Publique Garante est le suivant :

2.2.A - Le Programme

Est prévue sur le foncier objet des présentes l'installation d'une activité commerciale, afin de maintenir voire augmenter les services mis à disposition de la population -permanente et de passage- en centre-bourg communal.

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA acquiert dans un premier temps la nue-propriété du bien. La collectivité prendra parallèlement possession de l'usufruit afin d'engager les éventuels travaux de réhabilitation du bien. Elle installera un commerce à compter de la réalisation desdits travaux. L'EPFNA cèdera dans un dernier temps la pleine propriété à la collectivité, dans un délai de 4 ans.

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2023
- Cession de la pleine propriété du foncier par l'EPFNA à la commune : 2025
- Démarrage des travaux de réhabilitation : 2023

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 25/05/2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, 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.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, 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 et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, 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 et :

- est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
- l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléché, s'agissant d'un projet de démolition et renaturation.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou le 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 feront l'objet d'une cession de l'usufruit au profit la Commune. En ce sens, ce ou ces derniers seront gérés par l'usufruitier (la Commune), selon les modalités prévues dans l'acte de démembrement.

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.

ARTICLE 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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000 € HT).

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'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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.

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. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, 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.

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 les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, 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 subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

L'acquisition du foncier se fera en démembrement de propriété. L'EPFNA se portera acquéreur de la nue-propriété et la commune se portera acquéreur de l'usufruit du bien.

Le montant de l'acquisition sera partagé entre l'EPFNA et la commune de la manière suivante :

- 90 % à la charge de l'EPFNA,
- 10 % à la charge de la commune.

Les 10 % d'acquisition de l'usufruit à la charge de la commune seront retranchés du reste à charge final lors de la cession de la pleine propriété par l'EPFNA à la commune.

La Commune doit 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 de ce foncier, 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 conventionné.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 172 500 € (150 000 € + 15% de dépenses de gestion courante) jusqu'au terme de la convention de la manière suivante :

- 2024, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 20 000 €
- 2025, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 20 000 €
- 2026, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- 2027, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA le reste à charge.
- Au terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la Commune : 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 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.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 4 ans après la première acquisition.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont 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 à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Référent Technique Commune : Romy RESINO, Secrétaire générale
- Référent politique Commune : Jacques BIDLUN, Maire
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'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.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement 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 Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, 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.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune du Verdon-sur-Mer
représentée par son maire,

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

Jacques BIDLUN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date
du

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 079

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Laurent-du-Bois 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet.

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA

Objet : Développement d'un programme de logements en centre-bourg

Contexte : La commune de Saint-Laurent-du-Bois, très contrainte par le peu d'espace urbanisable et le manque de réserve foncière, a souhaité une intervention de l'EPFNA afin d'acquérir et de porter des fonciers en vue de voir ces biens réhabilités pour la production de logements.

Projet : L'avenant vise à annuler le paiement anticipé échelonné mis en place dans l'avenant n°2

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
100 406 € / 66 334 €	82 854 €	269 848 €

Périmètre : La commune a identifié plusieurs fonciers en centre-bourg sur lesquels une intervention serait nécessaire afin de redynamiser le centre-bourg. Il s'agit des parcelles ZH n°88 ; ZE n°140,141 et 142 ; ZE n°157 ; ZH n°75 ; ZE n°175 ; ZE n°169 ; ZE n°137 ; ZE n°136 ; ZE n°135 ; ZC n°130 ; ZH n°79 ; ZH n°140 ; ZE n°174 ; ZE n°158-159-160-162-163-167 ; ZC n°132-134-136 . Tous ces biens sont vacants et pour la plupart en état de vétusté avancée.

Emprise zonage PLU



*Saint-Laurent-
Du-Bois*



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19-029
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La commune de Saint-Laurent-Du-Bois dont la Mairie est située 40 Le Bourg Ouest – 33540 SAINT-LAURENT-DU-BOIS, représentée par son maire, Monsieur Colin SHERIFFS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 8 septembre 2022,

Ci-après dénommée « la commune » ;

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général 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-2022-097 en date 28 juin 2022,

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

D'autre part

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33)

Emprise zonage PLU



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA ont signé, le 6 juin 2019, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg.

La commune a sollicité l'EPF afin de l'accompagner dans la stratégie foncière qu'elle mène sur son centre-bourg depuis plusieurs années. Elle souhaite engager une réelle politique foncière en maîtrisant avec l'aide de l'EPFNA plusieurs fonciers stratégiques de son bourg. Le but à terme est de réhabiliter ces fonciers en logements et commerces qui permettront au territoire de Saint-Laurent-du-Bois de retrouver un dynamisme certain.

La commune de Saint-Laurent-du-Bois, très contrainte par le peu d'espace urbanisable et le manque de réserve foncière, a souhaité une intervention de l'EPFNA afin d'acquérir et de porter des fonciers en vue de voir ces biens réhabilités. Cela permettra une redynamisation de centre-bourg par la production de logements. L'EPFNA s'est rendu propriétaire le 10 mars 2020, des parcelles ZE 157 - 158 - 159 - 160 - 162 - 163 - 167, pour un montant de 170 000 euros (hors frais annexes).

Section	N°	Lieudit	Surface (en m ²)
ZE	157	LE BOURG	768
ZE	158	LE BOURG SUD	1 212
ZE	159	LE BOURG SUD	1 267
ZE	160	LE BOURG SUD	194
ZE	162	LE BOURG SUD	80
ZE	163	LE BOURG SUD	50
ZE	167	LE BOURG SUD	46
			Total : 3 617 m²

La commune a souhaité que l'EPFNA lui cède l'usufruit de ces parcelles le temps de réaliser trois logements communaux, à partir de septembre 2022. Sur le foncier non-bâti, la commune va travailler avec un bailleur social dans le cadre d'un bail emphytéotique pour la production de logements. Pour cela elle devra racheter à l'EPFNA la nue-propriété de la totalité du foncier concerné au plus tard avant la mise à bail (septembre 2023). Pour accompagner la collectivité, il a été proposé de mettre en place un échelonnement de paiement qui prendra effet dès 2023 et se terminera à la fin de la convention opérationnelle (le 10 mars 2024). L'avenant n°2 a permis de mettre en place l'échelonnement de paiement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

A la suite d'une réunion entre la Commune et l'EPFNA en début d'année 2023, il a été décidé d'un commun accord de supprimer la mise en place du paiement anticipé échelonné. L'intérêt pour la commune étant de ne pas engager de frais durant l'année 2023 et de racheter la nue-propriété de l'emprise foncière au plus tard à la date d'échéance de la convention soit le 10 mars 2024.

ARTICLE 1. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS FINANCIERES

- ***Le paragraphe : Paiement échelonné est ainsi supprimé de l'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION - de la convention initiale.***

« Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour les fonciers cadastrés ZE n°157 - 158 - 159 - 160 - 162 - 163 – 167 au Lieu-dit Le Bourg et Le Bourg Sud, identifiés dans l'avenant n°1 signé le 09 mars 2020 de la

convention opérationnelle n°33-19-029 signée le 06 juin 2019 entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA.

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 assujéti. Dans le cadre du rachat des fonciers cités plus haut, par la commune de Saint-Laurent-du-Bois, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir, d'une part un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé et d'autre part, un différé de paiement pour le solde de ce foncier. Le présent échelonnement de paiement engage la commune de Saint-Laurent-du-Bois 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 de Saint-Laurent-du-Bois verse en 2023, une avance sur le prix de vente du bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété. La dernière annuité interviendra par voie d'un différé de paiement après la signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°33-19-029 le 10 mars 2024.

b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée étant de 4 ans à compter de la première acquisition, soit une échéance au 10 mars 2024, conformément à la convention opérationnelle n°33-19-029.

Pour calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous l'ensemble des dépenses envisagées (exprimées en € HT) à la date de signature de l'acquisition du foncier par l'EPFNA.

Dépenses engagées par l'EPFNA (en € HT)	/4 ans
Projet Le Bourg – Le Bourg Sud	
Acquisition foncière	170 000
Frais de notaire	3 084,22
Frais d'huissiers	265,12
Frais d'assurance	136,31
Taxes foncières	741
Diagnostic avant-vente	170
Total	174 396,65

Afin de faciliter la cession de la nue-propriété des parcelles cadastrées ZE 157 - 158 - 159 - 160 - 162 - 163 – 167 au Lieudit Le Bourg et Le Bourg Sud, il est envisagé d'amortir, par un échelonnement de paiement, le montant de 174 396,65 € jusqu'au 10 mars 2024 par annuités constantes, hormis l'exercice 2022 qui fait l'objet d'une cession d'usufruit équivalent à 10 % de la valeur HT d'acquisition des fonciers :

- Avant septembre 2022 : cession d'usufruit pour un montant de 17 000 euros HT
- Avant le 10 mars 2023 : paiement anticipé et préalablement à la cession de la totalité de la nue-propriété pour un montant de 78 698,33 euros HT ;
- Avant le 10 mars 2024 : paiement différé du solde de la convention, (estimé en juin 2022 à 78 698,33 euros HT).

c) *Règlement des échéances*

Pour l'échéance du paiement anticipé de 2023, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, l'annuité versée en 2023 dans la cadre du paiement anticipé, sera considérée comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel 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 auquel 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 suivants la décision de résiliation.

A 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.

d) *Calcul du prix de cession*

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

- Le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;*
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;*
- Le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFNA ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;*
- Les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFNA ;*
- Le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,*
- Le solde du compte de gestion de l'EPFNA, du bien objet de la revente*
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,*
 - Dépenses :*
 - Impôts et taxes,*
 - Assurances,*
 - Etc.*

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

La collectivité 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 du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versée des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement ci-après développée, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la collectivité déduction faite des sommes éventuelles laissées à la charge de la collectivité.

L'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 2024), 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 l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

e) Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, les annuités seront considérées comme des avances. Le transfert de propriété et de jouissance se fera à la date de signature de l'acte notarié.

La dernière annuité interviendra en paiement différé après la signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°33-19-029 le 10 mars 2024. »

• L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION - est ainsi modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de CINQ-CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-19-029 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Laurent-du-Bois
représentée par son maire,

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

Colin SHERIFFS

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n°2023/XX du XX XX XXX.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-19-029

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-029

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-19-029

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 080**

Convention de réalisation n°33-23-075 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique - Secteur Bègles Garonne entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-23-075 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique - Secteur Bègles Garonne entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-AUEDLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-23-075 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique - Secteur Bègles Garonne entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA

Objet : Requalification de secteurs aujourd'hui à vocation économique et essentiellement composés d'entrepôts et d'usines en vue d'accueillir à terme de nouveaux quartiers d'habitat comprenant également de l'emploi et des équipements publics

Contexte : L'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN) couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Elle constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et de son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade.

Projet : L'EPA sollicite l'EPFNA en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Bègles Garonne. Sur ce secteur, l'EPA ambitionne de créer une Zone d'Aménagement Concertée à l'horizon 2023/2024. La programmation envisagée sur ce secteur prévoit l'aménagement d'un quartier mixte, avec prédominance d'activités économiques selon le maintien des entreprises en place.

Durée : 31/12/2026

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : EPA Bordeaux Euratlantique

Périmètre : Périmètre de réalisation de 79 ha sur le secteur "Bègles Garonne", au voisinage de la Garonne et du futur pont Simone Veil

Périmètres d'intervention de l'EPF



**CONVENTION REALISATION N°33-23-....
D'APPUI A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'OPÉRATION D'INTERÊT NATIONAL BORDEAUX
EURATLANTIQUE - SECTEUR BEGLES GARONNE**

ENTRE

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE BORDEAUX EURATLANTIQUE**

ET

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

ENTRE

L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique représenté par sa Directrice Générale en exercice, Madame Valérie LASEK, nommée aux termes d'un arrêté du Ministère de la transition écologique et du logement en date du 15 juillet 2021, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration n°..... en date du, faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex,
Ci-après désigné « **l'EPA** »,

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-..... en date du ;
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

Deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, créée le 29 janvier 2013 ;
- La ZAC Garonne Eiffel, créée le 14 mars 2016.

Une 3^e ZAC, Bègles Garonne, est en cours de concertation préalable.

Fin 2022, l'EPA a dépensé 241,6 M€ environ au titre des acquisitions foncières et des frais annexes sur plusieurs sites de projets :

- sur Bègles : 17,7 M€
- sur Garonne Eiffel : 74 ,1 M€
- sur Saint-Jean Belcier : 149,8 M€.

Les prévisions budgétaires de l'EPA en termes de dépenses foncières sur les années 2023-2027 sont de l'ordre de 25 à 30M€ par an. Ces chiffres sont les plus importants depuis la création de l'EPA compte tenu de l'opérationnalité engagée sur une grande partie du territoire de l'OIN.

Le budget de l'année 2023 présente ponctuellement une prévision de dépense foncière plus élevée, en cohérence avec le calendrier opérationnel du projet Saget-Descas, situé au sein du périmètre Saint-Jean Belcier.

Suite à une première convention cadre conclue le 8 juin 2018, l'EPA et l'EPF ont conclu une nouvelle convention cadre le 7 avril 2023 en vue de réaffirmer leur partenariat et d'identifier de nouvelles modalités d'intervention en termes d'enveloppe d'intervention, de périmètres d'intervention et de modalités d'interventions foncières.

Plusieurs conventions opérationnelles doivent ainsi être conclues en déclinaison de cette nouvelle convention cadre.

L'EPA sollicite l'EPFNA à travers la présente convention de réalisation, en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Bègles Garonne dans l'attente de la validation du dossier de création de la ZAC.

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Les enjeux stratégiques et la nature des contraintes du projet urbain, qui nécessitent une capacité forte d'articulation des échelles temporelles, spatiales et d'acteurs, ont conduit les collectivités locales et l'Etat à instituer en 2010 une structure « ad hoc » de développement et d'aménagement : l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Intervenant sur un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), statut qui ouvre une cogestion par l'Etat et les collectivités du droit des sols, l'EPA Bordeaux Euratlantique, associe l'Etat, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Bordeaux Métropole et le conseil régional d'Aquitaine depuis l'origine, le Département de Gironde depuis le 31 juillet 2015 dans une gouvernance partagée veillant au développement urbain et économique de l'OIN. Euratlantique a pour ambition d'offrir un cadre de vie attractif et agréable aux futurs habitants et usagers, exemplaire par sa qualité, sa mixité fonctionnelle et sociale à une échelle très fine, et sa création de valeur économique. Cette ambition se décline dans son projet stratégique et opérationnel et son plan pluriannuel d'actions qui sont les moyens privilégiés pour :

- Inscrire Bordeaux Euratlantique en cohérence avec les stratégies urbaines et économiques des communes, de la métropole, de la région et du pays.
- Définir, à une échelle resserrée, l'identité et l'ambiance visée pour les nouveaux quartiers de l'OIN, véritable maîtrise d'usage complémentaire de la maîtrise d'ouvrage.
- Disposer d'un outil opérationnel de programmation et de pilotage du développement urbain et économique du territoire.
- Renforcer la lisibilité du projet Euratlantique auprès des partenaires.

En conséquence, les objectifs stratégiques et opérationnels de l'établissement se déclinent actuellement autour de 4 thématiques (PSO 2015-2020) et seront révisés dans le cadre des nouvelles orientations stratégiques de l'Etat en cours de définition :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique.
- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée aux besoins.
- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone.

- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques.
- Pour mener à bien ces objectifs, deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle dans le cadre des ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et Garonne Eiffel.

En ce qui concerne le **secteur Bègles Garonne**, l'EPA a engagé en 2022 une concertation préalable et diverses études en vue d'élaborer un dossier de création de ZAC devant voir le jour en 2024-2025.

Le futur périmètre de ZAC s'étend sur environ 80 hectares et comprend **3 secteurs** positionnés entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et le quai du Président Wilson :

- Au nord, le secteur Bordet / Marcel Sembat, quartier essentiellement d'habitat ancien, qui peut accueillir de nouveaux développements sur ses franges, en rapport avec le grand paysage offert par la Garonne et le long du boulevard ;
- Au sud, le secteur IBA, qui accueille un important tissu d'activités artisanales et industrielles, dont la Papèterie reprise par la société Global Hygiène, et de l'activité logistique de Coliposte, l'enjeu étant ici de concilier ville productive et nouvelle offre de logements, dans un quartier mixte entièrement à concevoir
- Le secteur des berges et de l'Estacade, dont le déclassement du domaine autoroutier offre la possibilité de concevoir un nouvel aménagement, qui prolonge le travail réalisé sur les quais côté bordelais pour adresser la ville sur le fleuve.

La programmation de la future ZAC n'est pas arrêtée à ce jour. Les premières projections font état d'un potentiel de l'ordre de 500 000 à 600 000 m² SDP, dont plusieurs milliers de logements.

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 au Plan national Biodiversité, dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement et inscrite au titre de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience ». 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 prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par l'EPA et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent l'EPA et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de l'EPA, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à l'EPA et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, l'EPA confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par l'EPA ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et le Règlement d'Intervention

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

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	X	Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027 de l'EPFNA 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 1).

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.

1.3. La convention cadre

L'EPA et l'EPF rappellent que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-23-031 signée le 07 avril 2023 conformément aux délibérations du conseil d'administration de l'EPA n° 2023-08 du 9 mars 2023 et du conseil d'administration de l'EPF n°CA-2023-001 en date du 16 mars 2023.

Au vu des enjeux particuliers de l'Etablissement Public d'Aménagement, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de l'EPA, il est convenu que le partenariat doit permettre un accompagnement de l'EPA au service de ses projets d'habitat et de développement économique, au titre de son PSO 2015-2020, amené à évoluer dans le cadre de la nouvelle stratégie de l'EPA en lien avec les territoires concernés autour de 4 thématiques :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique. L'opération pourra être considérée comme un succès si la moitié ou plus de ces emplois sont des emplois nouveaux pour la métropole, soit impatriés sur le territoire métropolitain, soit créés dans le cadre d'entreprises en création ou croissance.
- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée à des niveaux de prix contribuant à stabiliser les prix de vente moyens à l'échelle métropolitaine. Au total, 40 000 habitants nouveaux sont attendus sur le secteur Euratlantique.
- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone, permettant de répondre de façon responsable et économiquement soutenable aux enjeux environnementaux et sociaux.
- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques. L'atteinte de cet objectif passe à la fois par une exigence d'efficacité et sobriété des investissements, une conception intégrant dès l'amont les questions liées au coût de fonctionnement et d'entretien des équipements publics, et la mobilisation de modèles juridiques.

S'agissant du logement, la Métropole de Bordeaux connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique soutenue. Dans un souci de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, Euratlantique vise à produire une offre de logements pour tous au sein de quartiers de centre-ville mixtes fonctionnellement et socialement. Quantitativement, environ 1,4 millions de m², soit 20 000 logements seront ainsi construits sur l'opération.

Pour répondre à la diversité des besoins, cette offre doit :

- Contribuer à une stabilisation des prix d'accession au logement à l'échelle métropolitaine. Pour cela, l'établissement inscrit dans ses actes de vente l'obligation, pour les promoteurs, de respecter un prix moyen de vente des logements en accession à la propriété (logement libre, logement abordable, PSLA...) inférieur au prix moyen constaté sur Bordeaux Métropole l'année précédant l'entrée en discussion sur le projet.
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU : pour cela, l'établissement s'engage à produire, en moyenne, 35% de logements locatifs sociaux sur les villes de Bordeaux et Bègles, 25% à Floirac, en ajustant cette production au stock de logements sociaux existant dans chaque quartier.

- Apporter une diversité de réponses aux besoins de logements depuis l'hébergement jusqu'au logement de grand standing :
 - 35% de logements locatifs sociaux (25% à Floirac)
 - 20% (30% à Floirac) de produits « intermédiaires » déclinés entre l'accession sociale à la propriété, l'accession à prix maîtrisé, et le logement locatif intermédiaire
 - 45 % de logements en accession libre
 - Au maximum 30 à 40% de produits vendus en défiscalisation afin de favoriser l'implantation de propriétaires occupants et d'éviter l'évolution en copropriétés dégradées au terme des périodes de défiscalisation
 - Chaque grand secteur opérationnel intégrera également une structure d'hébergement de petite taille dont la typologie et le calendrier de réalisation seront définis en accord avec les collectivités territoriales et l'Etat.
- Porter une attention particulière au confort d'usage des logements afin d'adapter la ville aux dérèglements climatiques, d'en atténuer les impacts et de contribuer à la qualité d'habiter des quartiers aménagés.

En termes de typologies, les objectifs de l'EPA seront progressivement précisés, quartier par quartier afin de correspondre à l'ambiance spécifique de chacun d'eux, tout en s'adaptant aux besoins constatés, en évitant néanmoins les immeubles concentrant exclusivement de petites typologies.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Ce périmètre correspond au **secteur Bègles Garonne** (en rouge sur la carte), sur une surface d'environ 79 ha.

Le périmètre d'intervention de l'EPF sur le secteur de Bègles Garonne correspond au périmètre prévisionnel de la ZAC du même nom.

Deux secteurs sont susceptibles de faire l'objet d'un accompagnement de l'EPFNA :

- le secteur Bordet / Marcel Sembat, d'une superficie d'environ 34,26 ha : dans la partie Nord, le quartier Sembat est constitué en son cœur d'un tissu dense d'échoppes et de pavillons. Les mutations foncières envisagées se situent principalement sur son pourtour, où le tissu urbain est plus lâche, constitué d'activités diverses en bords de Garonne et le long du Boulevard Jean-Jacques Bosc.
- Le secteur IBA, d'une superficie d'environ 44,39 ha: la partie Sud du futur périmètre de ZAC est constituée de grands tènements fonciers à vocation économique, dont certains peuvent faire l'objet de recompositions en vue de développer un nouveau quartier mixte.

2.2 Définition du projet

L'EPA a engagé en 2022 une concertation préalable et diverses études en vue d'élaborer le dossier de création dont l'approbation est envisagée en 2024-2025.

La programmation de la future ZAC n'est pas arrêtée à ce jour. Les premières projections font état d'un potentiel de l'ordre de 500 000 à 600 000 m² SDP, dont environ 5000 à 6000 logements.

2.2.A – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet à l'EPA Bordeaux Euratlantique, après délibération du conseil d'administration de l'EPA.

2.2.B – Le phasage prévisionnel du projet

Les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- **2023-2026** : Intervention foncière : réalisation des acquisitions sur les fonciers encore non maîtrisés par l'EPA ou les Collectivités ;
- **D'ici fin 2026** : Rachat des fonciers par l'EPA ou par les opérateurs désignés par celui-ci.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

Dans le cadre des conventions opérationnelles, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables y compris sur les fonciers sous DUP** (selon des modalités particulières concernant notamment le versement des indemnités de emploi) sur les biens identifiés d'un commun accord avec l'EPA, à l'exception des biens déjà sous ordonnance d'expropriation au profit de l'EPA ;
- **préemptera** le ou les biens compris dans les périmètres de projets à la demande de l'EPA après analyse des biens concernés et des enjeux.

L'EPA, en tant que titulaire du droit de préemption urbain ou en ZAD (ZAD Bordeaux Euratlantique créée par arrêté préfectoral en 2010 et renouvelé par arrêté du 3 mai 2022), pourra le déléguer ponctuellement à l'EPFNA au titre des conventions opérationnelles, dans les périmètres définis dans les conventions opérationnelles, par décision de la Directrice Générale et en application de la délibération du conseil d'administration de l'EPA du 22 novembre 2022.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

3.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la présente convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, l'EPA est tenu de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de l'EPA, selon les formulaires annexés à la présente convention.

3.2 Accord préalable de l'EPA

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de l'EPA, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat, etc.)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de l'EPA.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de l'EPA.

3.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de l'EPA

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

Les portages de long terme au-delà de 5 ans, seront conditionnés à une garantie de rachat complémentaire des collectivités concernées.

Il est rappelé à l'EPA que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à l'EPA par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- l'EPA s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- l'EPA 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.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, l'EPA est tenu de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, l'EPA, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur avec l'accord de l'EPA (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), l'EPA est tenu de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de l'EPA, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention sont inscrites par l'EPA dans sa comptabilité hors bilan. Les engagements donnés sont recensés à ce titre dans l'annexe du compte financier joint à la présentation des comptes annuels.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au 31 décembre 2026.

Une prorogation de la durée de la convention pourra être étudiée d'un commun accord entre les parties, par voie d'avenant aux présentes, suite aux nouvelles orientations stratégiques de l'Etat en cours de définition.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de l'EPA 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 l'EPA pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 5 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima la Directrice Générale de l'EPA, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont 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 l'EPA souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de l'EPA ou de l'EPFNA, et à 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 Directeur / Directrice de l'EPA. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par l'EPA ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique EPA : Référents Techniques EPA : Directeur juridique et foncier et responsable foncier
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Julien PERROT, Grégoire GILGER

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

**L'Établissement Public d'Aménagement
Bordeaux-Euratlantique**
représenté par sa Directrice générale,

**L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine**
représenté par son Directeur général,

Valérie LASEK

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUNHES**, n° en date du

Avis préalable du Contrôleur Général Economique et Financier de l'EPA Bordeaux Euratlantique, **Madame Isabelle DELEU**, n° en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 081

Convention ORT de la Communauté de l'Estuaire

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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention ORT de la Communauté de l'Estuaire, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention ORT de la Communauté de l'Estuaire

Objet : Convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire

Contexte : Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Projet : La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE , et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2023-2033 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

La convention ORT n'engage pas financièrement l'EPFNA, toute intervention foncière ne pouvant intervenir que dans le cadre d'une convention opérationnelle.

Durée : 10 ans

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : Périmètre spécifique défini sur les 8 communes signataires de la convention mais avec un rayonnement sur les 14 communes de l'EPCI.



CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN valant Opération de Revitalisation de Territoire

pour les communes de :

Saint-Ciers-sur-Gironde – pôle structurant

Etauliers et Braud-et-Saint-Louis – pôles d'appui

Saint-Aubin-de-Blaye, Val-de-Livenne – pôles de proximité

Anglade, Saint-Androny, Eyrans : communes rurales

ENTRE

La Communauté de Communes de l'Estuaire

Représentée par Madame Lydia HERAUD, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 30 mai 2023.
Ci-après désigné par « la collectivité signataire »,

Saint-Ciers-sur-Gironde,

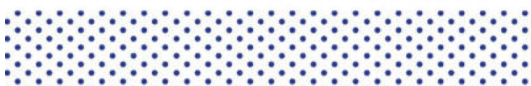
Représentée par Monsieur Pierre CARITAN, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 24 mai 2023.
Ci-après désigné par « la collectivité signataire »

Etauliers,

Représentée par Monsieur Louis CAVALEIRO, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 22 mai 2023.
Ci-après désigné par « la collectivité signataire »

Braud-et-Saint-Louis,

Représentée par Monsieur Jean-Michel RIGAL, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 16 mai 2023.
Ci-après désigné par « la collectivité signataire »



Saint-Aubin-de-Blaye

Représentée par Monsieur Arnaud OVIDE, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 09 mai 2023.
Ci-après désigné par « la collectivité signataire »

Val-de-Livenne,

Représentée par Monsieur Philippe LABRIEUX, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 24 mai 2023.

Ci-après désigné par « la collectivité signataire »

Anglade,

Représentée par Monsieur Fabien VERRAT, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 25 mai 2023.

Ci-après désigné par « la collectivité signataire »

Saint-Androny,

Représentée par Monsieur Pascal RIVEAU, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 25 mai 2023.

Ci-après désigné par « la collectivité signataire »

Eyrans,

Représentée par Monsieur Bernard BAILAN, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date de la délibération du CM)

Ci-après désigné par « la collectivité signataire »

D'une part,

ET

L'État,

Représenté par Madame Céline MAQUET, sous-préfète de Blaye

Ci-après désigné par « l'État » ;

Le Conseil Départemental de la Gironde,

Représenté par Monsieur Jean-Luc GLEYZE, président du Conseil Départemental de la Gironde,

Ci-après désigné par « le Département » ;

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Représenté par XXX

Ci-après désigné par « l'EPFNA » ;

D'autre part,

AVEC LA PARTICIPATION :

Du C.A.U.E de Gironde, le GAL Leader Haute-Gironde, le SCOT Haute Gironde Blaye Estuaire, le CEREMA, la Région Nouvelle-Aquitaine, la Fabrique de la Mobilité Haute-Gironde.

Projet de convention

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20

3/15



000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2023-2033 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, pôle structurant du SCOT Haute Gironde Blaye Estuaire est lauréate du dispositif Petites villes de demain. Elle a signé, avec la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'Etat, la convention d'adhésion le 14 Avril 2021 pour une durée de 18 mois. Ce partenariat a donné lieu à la réalisation d'une étude de revitalisation pré-opérationnelle à une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Afin de mettre en œuvre une politique globale et cohérente de revitalisation des centres-bourgs et de lutte contre l'étalement urbain sur le territoire la Communauté de communes de l'Estuaire, en lien avec son projet de territoire « Terres d'Estuaire 2032 » et son PLUi-H en cours d'élaboration, l'étude fut élargie à 8 autres communes volontaires :

- **Des pôles d'appui** : Etauliers et Braud-et-Saint-Louis,
- **Des pôles proximité** : Saint-Aubin-de-Blaye, Marcillac (partie de Val-de-Livenne),
- **Des bourgs ruraux** : Eyrans, Saint-Androny, Anglade.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientations stratégiques, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est **une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2023-2033**. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention est reconnue comme valant ORT au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le programme de l'ORT répond au SCOT Haute Gironde Blaye Estuaire dans un rapport de compatibilité, et fait sens avec le PLUi-H en cours d'élaboration sur la Communauté de communes de l'Estuaire.

L'OPAH Haute-Gironde et la future OPAH-RU font l'objet de conventions distinctes. Toutefois, le programme de l'ORT en reprend les éléments.

Article 2 – Le projet de territoire et les orientations stratégiques de l'ORT

La Communauté de communes de l'Estuaire porte un projet de territoire intitulé « Terres d'Estuaire 2032 » tourné autour de :

- **La vitalité économique**

Le paysage économique de la Communauté de communes de l'Estuaire s'articule autour des secteurs de l'énergie, de la viticulture, des très petites entreprises, du commerce et de l'artisanat. Dans le cadre de la revitalisation, la vitalité économique passe notamment par la rénovation de zones d'activités et la réhabilitation des centres bourgs afin de dynamiser les commerces et services de proximité.

- **Un logement digne et adapté aux besoins de chacun**

La Communauté de communes de l'Estuaire fait le constat d'un nouveau rapport au logement depuis la crise sanitaire, d'un taux de pauvreté (18%) en inéquation avec les 4% de logements sociaux, d'un nombre de logements vacants, indignes et inadaptés, ou de précarité énergétique. La bonne santé physique et psychique est suspendue à un « chez soi » dans lequel chacun doit se sentir bien et en sécurité. Dans cet objectif, de nombreux chantiers sont en cours : l'OPAH Haute-Gironde active depuis 10 ans, le dispositif ICARE (aide à la rénovation de l'habitat), un parc de logements d'urgence, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H), des projets de construction d'habitat social, ou encore le Permis de louer.

- **Le pari de la jeunesse et de la solidarité**

L'ambition d'accompagner la jeunesse embrasse les domaines culturels, artistiques et sportifs du territoire. Du musée numérique Micro-Folies au développement du Centre d'Enseignements Artistiques, de la Bourse du savoir au Bus des curiosités, de nombreuses actions sont inscrites au projet de territoire. Plus largement, l'objectif est de renforcer l'accompagnement des personnes les plus fragiles et à combattre la pauvreté, les violences, le chômage de longue durée et développer une aide toujours plus forte à l'endroit des personnes âgées ou handicapées.

- **L'environnement comme clé de voûte**

Le territoire de la Communauté de communes de l'Estuaire est riche d'écosystèmes, de la façade estuarienne aux tourbières, des forêts aux marais. La biodiversité est un atout auquel les habitants sont particulièrement attachés. L'ambition vise à mieux préserver ces richesses naturelles par des acquisitions foncières, la création de zones protégées, par la valorisation et un travail de sensibilisation. Cette ambition s'accompagne du positionnement écotouristique du terroir fluvial et rural. Clef de voûte du projet, la question de l'environnement tend également à protéger les populations par l'agriculture durable et la lutte contre le gaspillage et la surproduction de déchets.

La présente convention, valant ORT, fixe des orientations stratégiques en adéquation avec le projet de territoire. Elles sont présentées en **6 axes thématiques** découpés en objectifs :

- **AXE 1 : Conforter le tissu d'habitat ancien en centre-bourg afin de lutter contre l'étalement urbain**
- **AXE 2 : Maintenir l'offre de commerces et de services traditionnels en centre-bourg**
- **AXE 3 : Vers une politique culturelle intercommunale centrée autour du nouveau Centre d'Enseignement Artistique de l'Estuaire (CEAE)**
- **AXE 4 : Intensifier la vie locale et les services à la population en centre-bourg**
- **AXE 5 : Encourager les alternatives à l'autosolisme**
- **AXE 6 : Renforcer l'identité végétale des aménagements en centre-bourg**

Cf Annexe 1 : Les plans guides et secteurs de la stratégie ORT CC Estuaire

Cf Annexe 2 : La stratégie ORT CC Estuaire

Cf : Annexe 3 : La carte de la stratégie ORT CC Estuaire en bref

En cas d'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant.

Article 3 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions des collectivités et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la présentation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention.

Cf Annexe 4 : La plan d'action ORT CC Estuaire

3.1 Les actions

Les actions du programme sont décrites dans des fiches action selon le modèle délivré par l'ANCT ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

Pour que la convention vaille ORT, les actions prévues dans le ou les secteurs d'intervention précités doivent à minima concerner l'amélioration de l'habitat (selon le contexte : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance ; production de logements attractifs et adaptés). Leur plan de financement est présenté.

3.2. Projets en maturation

Des projets, de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'action. Les projets feront l'objet

d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Cf Annexe 6 : Les projets en maturation

Article 4 – Secteur d'intervention et dispositifs relatifs à l'ORT

Les secteurs d'intervention ont été identifiés de tels sortes qu'ils croisent, dans des périmètres resserrés, les secteurs du plan d'actions situés sur le centre-bourg et qui portent des ambitions suffisamment importantes en matière d'habitat, et satisfassent des objectifs de revitalisation sur tous les champs du projet de territoire.

Ne sont pas exclus des secteurs d'intervention les entrées de bourg, dès lors que l'action est suffisamment mature et joue un rôle levier pour la revitalisation du centre-bourg.

Ces secteurs d'intervention peuvent être discontinus.

Ainsi, l'ORT s'applique au périmètre de la Communauté de Communes de l'Estuaire. Des secteurs d'interventions ont été identifiés pour la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, ville centre du territoire, ainsi que sur les communes d'Etauliers, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Aubin-de-Blaye, Val-de-Livenne, Eyrans, Saint-Androny et Anglade.

Cf Annexe 1 : Les plans guides et secteurs de la stratégie ORT CC Estuaire

Cf Annexe 8 : Les effets de l'O.R.T

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 6 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

6.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de

conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

6.2. Les territoires signataires

En signant cette convention, les communes s'engagent à assurer leur rôle dans l'armature urbaine territoriale.

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde assume son rôle de centralité et de pôle structurant au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, ainsi que sa volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

De la même manière, les 7 autres communes de l'ORT assument leur rôle dans l'armature territoriale :

- Etauliers et de Braud-et-Saint-Louis : pôle d'appui,
- Saint-Aubin-de-Blaye, Val-de-Livenne : pôle de proximité,
- Eyrans, Saint-Androny et Anglade : communes rurales.

Elles s'engagent résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Le territoire signataire s'engage à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet d'ORT est organisé localement au moment jugé opportun par les collectivités signataires, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation. Il s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et

- en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le CEREMA peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

6.4. Engagements du Département

Le Département, en qualité de chef de file des politiques de solidarité humaines et territoriales est associé au programme, compte tenu des soutiens en ingénierie et financements en faveur de la revitalisation et du rôle incontournable du Département en matière de délégation des aides à la pierre, ceci dans la limite des enveloppes votées et inscrites.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département en qualité de délégataire de la gestion des aides à la pierre du parc public et du parc privé gère les subventions liées à la construction de l'habitat social, à la réhabilitation de l'habitat privé et à l'accompagnement en ingénierie des programmes animés d'amélioration de l'Habitat. Une partie des aides provient des fonds de l'ANAH et sont gérés par délégation de l'Etat, l'autre relève du budget général du Département.

Pour chaque action identifiée au programme pour laquelle l'accompagnement financier du Département serait sollicité, le demandeur devra déposer un dossier de demande de subvention qui sera instruit sur la base des règlements d'intervention en vigueur et dans la limite des enveloppes votées et inscrites. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

6.5. Engagements des autres opérateurs publics

Un ou des opérateurs publics s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ce ou ces opérateurs publics s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

6-5-1. Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En continuité de la convention signée en 2018 entre la commune et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, l'EPF s'engage à réaliser :

- Des acquisitions foncières,
- Des études de gisements fonciers, des études pré-opérationnelles (études de préfaisabilité),
- Des portages fonciers (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité) via la signature de conventions de portage foncier et des cessions des biens acquis à la collectivité ou à un opérateur suite à

une consultation.

Dans le cadre d'une analyse économique des projets, l'EPF s'engage à étudier la possibilité de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier. Les minorations sont proposées à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF avec un bilan de l'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

6-5-2. Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)

Conformément aux engagements pris dans son projet stratégique 2022-2027, selon deux axes de projection collective (placer les ressources des territoires au cœur des projets et intensifier les dynamiques de coopération et de coordination entre les acteurs des territoires), le CAUE s'engage :

- à participer à la mise en place et au bon avancement de la convention cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire avec les différentes parties (Etat / Collectivités / partenaires) ;
- à assister les collectivités bénéficiaires dans les démarches de projets de territoire engagées en faisant notamment le lien entre les différentes échelles de réflexion, de projet et d'intervention (intercommunalité / commune / quartier / îlot / bâti) ;
- à assister les collectivités bénéficiaires dans la mise en œuvre de leurs plans d'actions, notamment en matière d'actions de pré-programmation de projets de rénovation du patrimoine bâti et/ou de mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'espaces publics ;
- à la demande des collectivités, à mobiliser un architecte, un urbaniste ou un paysagiste conseiller, notamment en vue de réaliser tout pré-programme et/ou toute étude de faisabilité préalable à tous projets priorités par le plan d'actions du projet de territoire : réhabilitation, rénovation, restructuration d'un bâtiment ou d'un équipement public, restructuration d'un îlot urbain ou d'une rue, requalification et aménagement d'un espace public. »

6.6. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

- **Implication des associations, acteurs locaux et habitants**

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde a initié depuis Mars 2022 la création d'un comité citoyen, ouvert à toutes associations, acteurs locaux, habitants ou usagers, portant un intérêt à la démarche. A travers ce comité, la commune s'est fixée pour objectif :

- d'informer la société civile,
- de lui permettre de participer à la réflexion sur le centre-bourg (« Fresque du centre-bourg » animé par le C.A.U.E, « Festiv'idées de la Ruralité » animé par le Collectif Trois-Tiers, ateliers de travail avec le bureau d'étude et les élus municipaux),
- de s'impliquer dans des actions de revitalisation, comme c'est le cas pour l'action 02.07 « Réhabilitation du 80-82 » afin de développer une activité économique sociale et solidaire qui réponde au besoin d'un lieu convivial et citoyen en centre-bourg de Saint-Ciers-sur-Gironde. La commune est partenaire d'ATIS sur ce projet, dans

Le cadre du programme « Entreprendre en Ruralité », soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine. La commune s'engage à poursuivre cette démarche expérimentale de démocratie, à la consolider et à en tirer des apprentissages.

6.7. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre.

Elle est construite de manière à faire figurer les actions du programme par :

- axe
- échelle de stratégie
- maturité (étude/investissement/fonctionnement)
- années de mise en œuvre
- financements potentiels

Elle permet de visualiser le coût du programme :

- dans sa globalité
- par axe
- par commune

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

Cf Annexe 5 : « Maquette financière et calendrier ORT CC Estuaire ».

Article 7 – Gouvernance du programme Petites villes de demain valant ORT

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le CRTE.

Il est convenu que la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde s'engage à désigner dans ses services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation. Il travaillera en binôme avec le chef de service urbanisme de la Communauté des communes de l'Estuaire pour une bonne articulation commune – intercommunalité.

En adéquation avec la méthodologie indiquée par l'Etat, trois comités ont été identifiés : un **comité de pilotage**, un **comité technique** et un **comité de financeurs**.

Afin de ne pas multiplier les dispositifs, un seul comité de pilotage sera formé pour conduire l'ORT ainsi que l'OPAH-RU.

Le **comité de pilotage se réunira à minima une fois par an** pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives (avenant, ...)

Il sera composé des représentants des structures signataires de la convention.



Le **comité des financeurs** se réunira **trois à quatre fois par an** afin de réaliser un tour de table pour les projets de l'année en cours, assurer le suivi des dépôts de demande de subvention et réaliser le bilan des actions réalisées ou engagées. Ces rencontres permettront d'affiner la maquette financière autant que de besoin. Ce comité sera composé par des représentants des partenaires financeurs en fonction des projets identifiés.

Le **comité technique** se réunira **autant que de besoin**, a minima quatre fois par an pour réaliser le suivi des projets et des études programmées dans le contrat. Il préparera également les comités de pilotage. Il sera composé des techniciens des structures partenaires et parties prenantes dans la réalisation des projets.

L'animation de la démarche est assurée par le chef de projet en poste via différents outils (réunions, ateliers, visites de chantier, newsletter...). De plus, le chef de projet :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des fiches orientations ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Article 8 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Annexe 7 : Les résultats attendus du programme ORT

Article 9 – Utilisation des logos

Chacun des signataires de la présente convention autorise les cosignataires à utiliser son nom et son logo afin de mettre en avant les partenariats et à les faire figurer lisiblement sur les supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de la convention.

Pour ce faire, les signataires devront échanger les éléments graphiques sous format vectoriel ou haute définition.

Le droit d'utiliser ces éléments est accordé pour la durée de la convention et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme.

Les maîtres d'ouvrages des actions de la présente convention sont invités à faire figurer dans leurs communications (panneaux de chantier, valorisation de l'action dans le cadre d'un référencement, ...) :

- Le lien avec le programme Petites villes de Demain logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres.

Article 10 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, pour une durée de 10 ans. Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté des communes de l'Estuaire et des communes signataires. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 11 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de pilotage. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 12 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 13 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Bordeaux à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Bordeaux.



Signé à xxxx le xxx

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde	La commune d'Etauliers	La commune de Braud-et-Saint-Louis
La commune de Saint-Aubin-de-Blaye	La commune de Saint-Androny	La commune de Val-de-Livenne
La commune d'Eyrans	La commune d'Anglade	La communauté des communes de l'Estuaire
Le Conseil Départemental de la Gironde	L'Etat	L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



Sommaire des annexes

Annexe 1 – Plans guides et secteurs ORT CC Estuaire

Annexe 2 – La stratégie ORT CC Estuaire

AXE 1 : Conforter le tissu d'habitat ancien en centre-bourg afin de lutter contre l'étalement urbain

AXE 2 : Maintenir l'offre de commerces et de services traditionnels en centre-bourg

AXE 3 : Vers une politique culturelle intercommunale centrée autour du nouveau Centre d'Enseignement Artistique de l'Estuaire (CEAE)

AXE 4 : Intensifier la vie locale et les services à la population en centre-bourg

AXE 5 : Encourager les alternatives à l'autosolisme

AXE 6 : Renforcer l'identité végétale des aménagements en centre-bourg

Annexe 3 – Carte de la stratégie ORT CC Estuaire en bref

Annexe 4 – Le plan d'actions ORT CC Estuaire

Annexe 5 – Maquette financière et calendrier ORT CC Estuaire

Annexe 6 – Les projets en maturation

Annexe 7 – Les résultats attendus du programme ORT CC Estuaire

Annexe 8 – Les effets de l'ORT

Projet de convention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023-082**

Convention cadre n°47-23-058 entre Albret Communauté 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre n°47-23-058 entre Albret communauté et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUFDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour la Préfet.

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le

07 JUIL. 2023


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention cadre n°47-23-058 entre Albret Communauté et l'EPFNA

Objet : Mise en conformité avec le PPI

Contexte : Le PPI de l'EPFNA est arrivé à échéance en 2022, clôturant ainsi l'ensemble des conventions cadres qui y étaient rattachées

Projet : La convention-cadre thématique a pour objet de :

- définir la stratégie foncière d'Albret communauté en matière de revitalisation ou de dynamisation des centres-bourgs des communes membres, en identifiant les zones d'intervention prioritaires ;
- définir les modalités de partenariat entre Albret communauté, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs d'Albret communauté, des communes et de l'EPFNA ;
- préciser les modalités d'intervention de l'EPFNA en matière de revitalisation ou de dynamisation des centres-bourgs des communes intéressées.

Durée : 31/12/2028

Montant : sans engagement financier

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : le territoire de la communauté de communes



CONVENTION CADRE N°47-23-058

ENTRE

ALBRET COMMUNAUTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

ALBRET Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 rue du Moulin des Tours – 47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

ci-après dénommée « **CDC** » ou « **l'intercommunalité** » ;

d'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du XX XX 2023

d'autre part

PRÉAMBULE

ALBRET Communauté

Albret Communauté, regroupe aujourd'hui 34 communes, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du Mezinais au 1er janvier 2017.

Située au sud-ouest du département du Lot et Garonne, Albret Communauté compte 26 013 habitants. L'intercommunalité est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

Traversée par la Baïse, affluent de la Garonne, du Sud au Nord et irriguée par de nombreux cours d'eaux, le principal accès de la Communauté de Communes est l'A62 qui lui permet de relier rapidement les métropoles bordelaises et toulousaines (à équidistances, 130 km), et l'Agglomération d'Agen. Hormis cette transversale Est/Ouest, Albret Communauté est surtout structurée par les routes départementales, D 119 vers Agen, D 930 vers Condom et Auch, et D 665 vers Mont De Marsan.

Par cette situation l'Intercommunalité occupe une position centrale entre les agglomérations d'Auch, d'Agen, de Mont de Marsan et de Marmande.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	31/07/2014	Modifié le 27 mars 2019 PLUi prescrit le 26/12/2019
PLH		Prescrit par délibération du conseil communautaire n° DE-177-2019 en date du 26/12/2019
SCOT	Approuvé le 09/09/2020	Mis en compatibilité le 02/02/2022

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

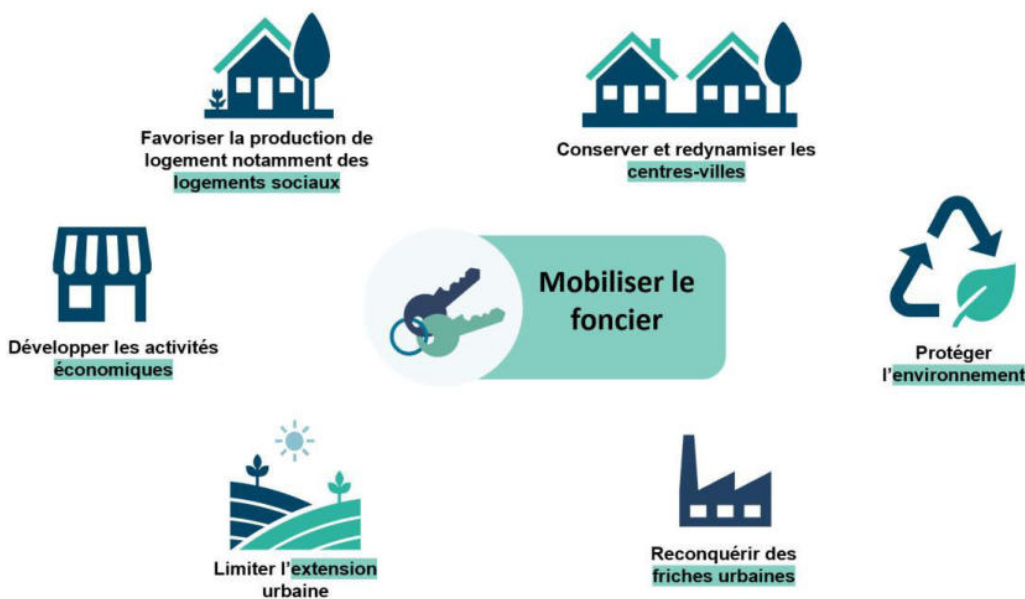
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre a pour objet de :

- **Définir la stratégie foncière** d'Albret Communauté en matière de de renouvellement urbain, et en identifiant les zones d'intervention prioritaires ;
- **Définir les modalités de partenariat** entre Albret Communauté, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de l'intercommunalité, des communes et de l'EPFNA ;
- **Préciser les modalités d'intervention** de l'EPFNA.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser et encadrer une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle de l'intercommunalité. La présente convention porte une action de coordination et de suivi des politiques publiques. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par l'intercommunalité, les communes et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention cadre et d'autre part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

L'EPFNA accompagnera les communes intéressées, avec l'aide d'Albret Communauté le cas échéant, dans leurs projets, au titre de son PPI.

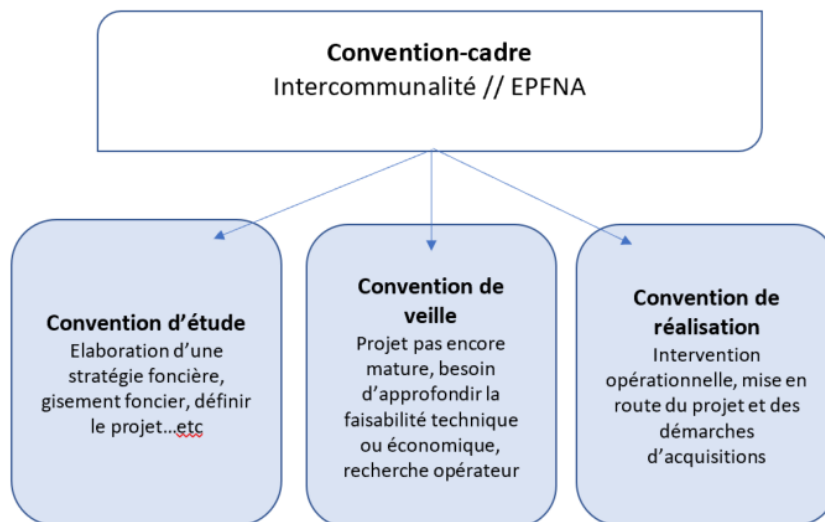


ARTICLE 2 - STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPFNA s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.

Le modèle conventionnel suivant a été pensé pour pouvoir s'adapter à l'étape de maturation des projets, en tenant compte des compétences propres à chaque collectivité, afin de permettre un accompagnement ciblé des territoires, ainsi qu'une sécurisation des interventions.

L'architecture du conventionnement s'organise en 2 niveaux :



2.1 La convention-cadre

Cette convention-cadre est bipartite. Elle permet d'assurer une cohérence entre l'intervention foncière, les grands enjeux d'intervention et les objectifs partagés sur le territoire de compétence. Elle s'appuie sur les orientations contenues dans le PPI de l'EPFNA, dans les politiques communautaires et supra communautaires (PLH, SCoT, SRADDET etc...) pour structurer et faciliter l'action foncière.

Elle permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'**intercommunalité** sera signataire.

2.2 La convention opérationnelle de veille, d'étude ou de réalisation

La mise en œuvre des projets est réalisée au travers de conventions opérationnelles. Leur vocation est de déterminer de manière précise la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA pour aider à définir un projet, pour approfondir un projet et vérifier sa faisabilité, pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié.

La convention opérationnelle (de réalisation, de veille ou d'études) est rattachée à la présente convention cadre.

Les effets de la présente convention-cadre porteront immédiatement sur les conventions opérationnelles qui lui sont rattachées. Les conventions opérationnelles en vigueur pourront être modifiées par avenant afin d'intégrer les nouvelles orientations partenariales énoncées dans la présente convention-cadre et en préciser les applications spécifiques.

ARTICLE 3 – LE CONTEXTE DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières d'Albret Communauté sont les suivantes :

- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace ;
- Un tissu de centres-bourgs fragilisé avec une vacance commerciale, des friches et des logements vacants ;

- Un déséquilibre et une diffusion de la production de logements entre les centres et les communes périphériques mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels ;
- Des paysages naturels agricoles et urbains à préserver
- Une nécessaire adaptation de l'économie et des zones d'activités (des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites) ;
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 4 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

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

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés des conventions opérationnelles doivent contribuer à :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant ;
- Favoriser la production de logements et de commerces recentrer vers les pôles ;
- Veiller à limiter l'effet concurrentiel ;
- Renforcer le tissu de centralité sans abandonner les communes de tailles moindres ;
- Soutenir un secteur économique malmené, en fonction de ces spécificités ;
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines ;
- Concevoir une urbanité durable, en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels ;
- 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 ;
- 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 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 ;
- Accompagner les communes dans leurs démarches de 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 ;
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier existant de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;

- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional

En ce sens, l'intervention de la Communauté de Communes et l'EPF, au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

Des actions au service de l'articulation du territoire intercommunal

Au sein de ce territoire de 34 communes, chacune possède sa place et un rôle important à la fois dans l'attractivité et l'accueil de population et d'emplois. Cependant, son emplacement au sein du Grand Sud-Ouest et son poids au regard d'autres territoires en font un secteur fragile sur lequel la dynamique intercommunale est indispensable tout comme la différenciation des actions à mener pour poursuivre son développement.

Ainsi, afin de favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal et prendre en compte les spécificités et qualités de chaque commune, différentes mailles peuvent être identifiées :

- Pôle central : La Commune de Nérac, par son poids tant en termes d'emplois, de services commerces ou de populations reste le centre de l'intercommunalité.
- Pôle d'équilibre : La Commune de Mézin, située au Sud-Ouest d'Albret Communauté par son histoire et son poids en termes d'emplois, de services commerces ou de populations est une centralité importante (57% des actifs de la commune y travaillent) pour le territoire malgré sa proximité avec Nérac.
- Pôles relais : Les communes de Buzet sur Baise, Barbaste, Lavardac, Bruch, Feugarolles, Sos et Francescas sont autant de pôles relais de Nérac et Mézin sur lesquels le développement peut s'appuyer
- Centralités locales : Les Communes de Lamontjoie, Vianne et Réaup Lisse dans une moindre mesure, sont des centralités locales à maintenir
- Communes plus rurales : en raison de leurs poids relatifs et de leurs polarisations par une ou plusieurs communes, ces territoires sont des appuis au développement.

Chaque maille du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale.

Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque commune, quel que soit sa taille pourra solliciter l'EPF à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de la réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière.

ARTICLE 6 – L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est, ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il pourra le déléguer au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les principales étapes et interventions de l'EPFNA, dans le cadre des conventions opérationnelles sont :



6.2 Instances de pilotage

Concernant, le lien avec les communes membres d'Albret Communauté et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par Albret Communauté qui sollicitera l'EPFNA par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, Albret Communauté pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l'EPFNA afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En fonction des projets 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 pour permettre le suivi des projets, et l'implication de la collectivité dans leur réalisation.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'intercommunalité sur les opérations en cours sur le territoire de l'intercommunalité.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPFNA ou directement en mairie des communes.

6.3 Transmission des données

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.

L'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations concernant les projets.

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 l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

6.4 Protection des données

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

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

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

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

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

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

6.5 Communication

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.

ARTICLE 7 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

7.1 Durée de la convention

La convention sera échuë à la date du **31/12/2027**.

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses.

7.2 Résiliation de la convention et contentieux

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.

Les parties 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

CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7.3 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 Poitiers, le , en trois exemplaires originaux

Albret Communauté
représentée par son Président,

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

Alain LORENZELLI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 083

Convention de réalisation n°47-23-062 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°47-23-062 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation : Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-23-062 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche industrielle

Contexte : Albret Communauté, compétente en matière de développement économique, souhaite agir sur une véritable verrerie sur son territoire, et fleuron de son industrie lors du 20ème siècle : la Verrerie de Vianne.

Il s'agit d'une friche industrielle dont l'activité de « fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenterie (miroir, cristal, fibre de verre, laine de roche) » fut effective, environ entre 1920 et 2008, date à laquelle la liquidation judiciaire a été prononcée et en 2015 (liquidation de la SARL pour insuffisance d'actifs).

Aujourd'hui, le site est morcelé, une partie est sous maîtrise foncière publique (Albret communauté, pour des entrepôts des services techniques). Les propriétaires privés utilisent les bâtis existants, notamment pour du stockage mais la plus grande partie est resté en l'état et en friche depuis la fermeture de l'exploitation du site, avec beaucoup de déchets présents.

Projet : Préalablement à l'acquisition, des études ont été menées, afin que la collectivité ait connaissance de tous les éléments nécessaires avant de s'engager dans la reconversion du bâti :

- Analyse de la pollution éventuelle des sols et, dans la positive, chiffrage de la dépollution
- Diagnostics relatifs à la présence d'amiante dans les bâtiments concernés, et dans la positive, chiffrage des coûts de désamiantage
- Chiffrage de la démolition de chaque bâtiment pour permettre une analyse entre conservation/reconversion et démolition
- Etude de reconversion /Pré faisabilité visant à définir un projet de reconversion ;

L'objectif de la convention est de dépolluer le site et de pouvoir la reconvertir.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : CdC

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
9 218 528 €	1 545 151 €	5 211 611 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur la friche de l'ancienne verrerie de Vianne, de plus de 14 000m²



Périmètre de réalisation (2,66 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-23-062

en faveur de la reconversion d'une friche industrielle

ENTRE

**ALBRET COMMUNAUTE,
LA COMMUNE DE VIANNE (47)**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Albret Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au Centre Haussmann – 10 place Aristide-Briand – 47600 Nérac – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée « **Albret Communauté ou la collectivité** » ;

D'une part,

La **commune de Vianne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 Place des Mar-ronniers – 47230 Vianne, représentée par **Madame Laurence BENLLOCH**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du XX XX 2023.

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

PRÉAMBULE

Albret Communauté

La communauté de communes Albret Communauté a été créée au 1^{er} janvier 2017, regroupant aujourd'hui 33 communes, et 26 896 habitants au dernier recensement.

Albret Communauté, compétente en matière de développement économique, souhaite agir sur une véritable verrue sur son territoire, et fleuron de son industrie lors du 20^{ème} siècle : la Verrerie de Vianne.

Il s'agit d'une friche industrielle dont l'activité de « fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenterie (miroir, cristal, fibre de verre, laine de roche) » fut effective, environ entre 1920 et 2008, date à laquelle la liquidation judiciaire a été prononcée et en 2015 (liquidation de la SARL pour insuffisance d'actifs).

Aujourd'hui, le site est morcelé, une partie est sous maîtrise foncière publique (Albret communauté, pour des entrepôts des services techniques). Les propriétaires privés utilisent les bâtis existants, notamment pour du stockage mais la plus grande partie est resté en l'état et en friche depuis la fermeture de l'exploitation du site, avec beaucoup de déchets présents.

Agissant en application de la délibération n°xxx, en date du xxx, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 26 décembre 2019	Zone couverte par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé et modifiée le 22/01/2020
PLH		Remarques évolutions du document
SCOT du Pays d'Albret	Approuvé le 9 septembre 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 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Vianne, la communauté de communes Albret Communauté et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

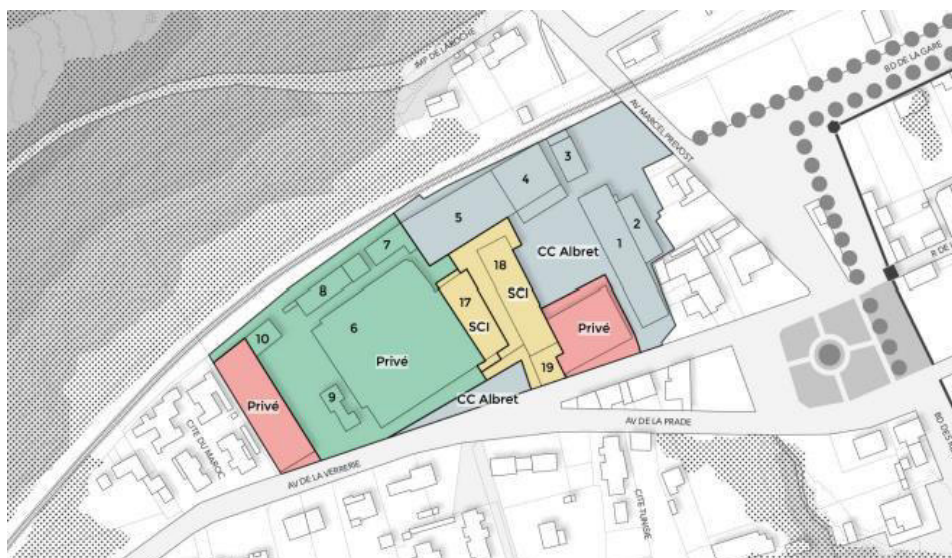
Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **friche de la verrerie de Vianne** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
D n°1961	8 705 m ²	Hangar industriel	24 AV DE LA VERRERIE	Uxp Zone urbaine à vocation d'activités protégées	Occupé sans droit ni titre
D n°1962	717 m ²	Bâtiment industriel	26 AV DE LA VERRERIE		loué
D n°1946	2 098 m ²	Hangar de stockage	22 AV DE LA VERRERIE		loué
D n°1645 et D n°1894	1383 m ² 1370 m ²	magasin bureau	28 AV DE LA VERRERIE 20 AV DE LA VERRERIE		Occupé par le propriétaire
D n°1900	7 992 m ²	Appartenant déjà à Albret Communauté pour des services entrepôts des services techniques			
Total :	22 265 m²				



RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Informations issues du portail Géorisques du MTES.

Type	Risque	Document	Zone à risque	Statut	Année
Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)	Mouvement de terrain - Tassements différentiels	PPR Argile	Département 47	Approuvé	2016
Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)	Inondation / Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	PPRn Vienne	Garonne	Approuvé	2019

Servitudes d'Utilité Publique

Type	Libellé	Source
AC1	Périmètre de protection des Monuments historique : Enceinte et tours	DDT47 - atlas des patrimoine
PM1	PPRN Retrait gonflement des argiles : B2 Zone faiblement à moyennement exposée	DDT47
I3	Transport de gaz naturel	Terega
T1	Voie ferrée : Port Ste Marie Condom	DDT47

AC1	Périmètre de protection des Monuments historique : Eglise Notre Dame et son cimetière	DDT47 - atlas des patrimoine
-----	---	------------------------------

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 fait suite à une convention la convention opérationnelle n°47-21-070. Des études ont été menées, afin que la collectivité ait à sa connaissance tous les éléments avant de s'engager dans la reconversion du bâti :

- Analyse de la pollution éventuelle des sols et chiffrage de la dépollution, étude historique et documentaire ;
- Diagnostics relatifs à la présence d'amiante dans les bâtiments concernés, et chiffrage des coûts de désamiantage ;
- Chiffrage de la démolition de chaque bâtiment pour permettre une analyse entre conservation/reconversion et démolition ;
- Etude de reconversion visant à définir un projet de reconversion ;

A ce stade, l'Intercommunalité a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude « Arts du feu et de la Décoration » de 2007 ;

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : un programme mixte, mêlant tourisme et logements.

Tourisme

- Relocalisation de l'office du tourisme et création d'un espace d'interprétation de fort rayonnement, proposant notamment une accroche ludique et interactive forte : projections vidéo, espaces ludo-pédagogiques ;
- Un hôtel d'une trentaine de chambres en complément de l'offre existante pour touristes d'affaire et d'agrément, articulé à des espaces de séminaire ;
- Création d'un atelier vélo (vente-réparation-entretien) ;

Habitat

- Création de 5 à 10 « ateliers-logements », offre immobilière novatrice au service des artisans d'art ;
- Création de 15 à 20 logements sociaux pour saisonniers, apprentis et jeunes travailleurs ;
- Création de 9 logements atypiques de caractère en accession dans un bâtiment réhabilité ;

La programmation sera affinée dans les mois qui viennent, par la phase 3 de l'étude programmation.

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 rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune et l'Intercommunalité.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune et l'Intercommunalité.

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA. C'est pourquoi certaines études peuvent être partiellement prises en charge financièrement par l'Etablissement. Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

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

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

Le remboursement par 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. 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 :

- s'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.
- S'ils sont libres/ vacants : Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD).
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte notarié.

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°47-21-070 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de **81 723 € HT** au xx/xx/xxx (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

POSTE DE DEPENSES	€ HT
ETUDES et diagnostics préalables (dépenses EPFNA et Albret Communauté)	49 448,00 €
ETUDE DE RECONVERSION - pré-programmatique – (phase 1 e 2)	32 275,00 €
TOTAL HT	81 723,00 €

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de

400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS).

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : 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

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération 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.

5.4. 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 :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.5. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

La personne publique garante peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Ce dispositif sera déterminé par avenant à la présente convention et après acquisition des fonciers par l'EPFNA.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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

la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la Président de Albret Communauté, 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 la commune, de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Vienne
Représentée par son maire,

Madame Laurence Benlloch

La communauté de communes Albret
Communauté,
Représentée par son président,

Monsieur Alain LORENZELLI

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son directeur gé-
néral,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 084

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-19-081 d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre la commune de Francescas, Albret Communauté 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-19-081 d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre la commune de Francescas, Albret Communauté et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation : Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-19-081 d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre la commune de Francescas, Albret Communauté et l'EPFNA

Objet : prolongation de la durée de portage

Contexte : Francescas est une commune située au sud-ouest du Lot-et-Garonne, faisant partie d'Albret Communauté et au cœur de la Gascogne. Ce village est à seulement 11 km au Sud de Nérac, la ville centre de la communauté de communes et à 27 km au Sud-Est de l'Agglomération d'Agen. La commune est également limitrophe du Département du Gers, à 15 km Condom (commune de 6 554 habitants), et à proximité de celui des Landes.

La commune de Francescas est desservie par plusieurs départementales (D 112, 137 et 232), lui permettant de bénéficier de la polarité de Nérac, de Condom et d'Agen.

Il s'agit d'un village rural.

Projet : L'EPFNA intervient auprès de la Commune dans un projet de reconquête d'un bâti en cœur de bourg permettant de créer 4 logement en réhabilitation, favorisant l'accueil de nouvelles populations et le maintien de services à la population. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie.

Il est proposé d'allonger la durée de la convention qui arrive à échéance en novembre 2023 afin d'engager le travail avec les opérateurs pour rechercher une sortie opérationnelle.

Durée : 4 ans + 3 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
147 354 € / 238 872 €	74 015 €	651 684 €

Périmètre : parcelles cadastrées section I n°87 et 396 (maison mitoyenne de la mairie)



FRANCESSCAS



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-19-081
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE**

ENTRE

**LA COMMUNE DE FRANCESSCAS,
ALBRET COMMUNAUTE**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Francescas, dont le siège est situé 2 Rue Porte du Puits - 47600 Francescas représentée par son maire, **Madame Paulette LABORDE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

ALBRET Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Centre Haussmann - 10 place Aristide Briand – 47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du.....,

Ci-après dénommée « **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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2023- en date du XXXX juin 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Francescas est une commune située au sud-ouest du Lot-et-Garonne, faisant partie d'Albret Communauté et au cœur de la Gascogne. Ce village est à seulement 11 km au Sud de Nérac, la ville centre de la communauté de communes et à 27 km au Sud-Est de l'Agglomération d'Agen. La commune est également limitrophe du Département du Gers, à 15 km Condom (commune de 6 554 habitants), et à proximité de celui des Landes.

L'EPF intervient depuis 2019 sur la commune de Francescas et a procédé à l'acquisition d'un bien vacant (maison d'habitation) situé au centre du village, et attenant à la mairie. Compte tenu de son emplacement, la collectivité souhaitait mener un projet mixte visant l'implantation de services à la population (cabinet médical), la création de logements, et l'extension de la mairie manquant de place.

L'acquisition a été réalisée en fin d'année 2019. En suivant de l'acquisition, une étude a été lancée par l'EPFNA visant à analyser les possibilités de réagencement du bien, en fonction des attentes communales listées précédemment.

Compte tenu du désistement des professionnels de santé depuis la réalisation de l'étude, la commune réfléchit aux alternatives qui pourraient lui être offertes pour le devenir du bien représentant un enjeu pour le développement de la collectivité à moyen terme.

En effet, selon les termes de la convention opérationnelle, le portage de l'EPFNA prendra fin en novembre 2023, il est donc nécessaire de prolonger la durée de portage pour permettre de travailler en lien avec les opérateurs à la sortie opérationnelle du projet.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Mise à 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 1).

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

Cet article vient modifier l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION initiale et est ainsi réécrit :

La durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2026**.

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 (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 3 – Modification du règlement d'intervention

Cet article vise à annuler et remplacer le règlement d'intervention annexé à la convention opérationnelle n°47-19-081.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-19-081 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La commune de
Francescas
représentée par sa Maire,

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

Paulette LABORDE

Sylvain BRILLET

ALBRET Communauté
représentée par son Président,

Alain LORENZELLI

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2023/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention opérationnelle **n°47-19-081**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 085

Convention de réalisation n°47-23-065 en faveur du logement entre la commune de Port-Sainte-Marie 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°47-23-065 en faveur du logement entre la commune de Port-Sainte-Marie et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-23-065 en faveur du logement entre la commune de Port-Sainte-Marie et l'EPFNA

Objet : Programme de logement en réhabilitation et en densification

Contexte : Port-Sainte-Marie est une commune du Lot-et-Garonne (région Nouvelle Aquitaine). Membre de la Communauté des communes du Confluent et des coteaux de Prayssas, elle fait partie de l'arrondissement d'Agen. La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Petites Villes de Demain.

Projet : La commune réaliser, via un bailleur social, un programme de 15 logements en réhabilitation et en densification. Le projet pourrait accueillir les pavillons en duplex. Ce projet est un peu excentré du cœur de ville mais cela peut être une première action flash à court terme avant d'intervenir sur de plus gros îlot en centre bourg à moyen terme.

Durée : 31/12/2026

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
638 633 € / 965 071 €	315 520 €	687 124 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur 3 parcelles



 Périmètre de réalisation (3115 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-23-065

en faveur de la production de logements

ENTRE

LA COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Port-Sainte-Marie**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jean Barennes – 47130 Port-Sainte-Marie, représentée par **Monsieur Jacques LARROY**, 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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du XX XX 2023.

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

PRÉAMBULE

La commune de Port-Sainte-Marie

La commune de Port Sainte Marie est localisée au centre du département du Lot et Garonne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la route départementale 813 entre Tonneins et Agen. Elle est située sur la Garonne et a seulement 20 kilomètres d' Agen.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif des Petites Villes de Demain.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1846	18 800	331 271
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,7%	0,1%	-0,1%
Taux de vacance du parc de logements	17,2%	12,1%	11,7%
Nombre de personnes par ménages	2,39		
Nombre de commerces, hébergements, restauration	39		6 367
Taux de chômage annuel moyen	19,4%	14,7%	14,0%

Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas a été créée le 1^{er} janvier 2017, regroupant aujourd'hui 29 communes, et 18 800 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 11 juillet 2018	
------------	-----------------------------	--

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Port-Sainte-Marie 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

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 « projet de logement » et défini par les éléments suivants :

D 0925 – 17 av du 11 novembre – 962m ² : pavillon de 85m ² avec garage
D 0926 – 15 av du 11 novembre – 920m ² : pavillon de 80m ²
D 0927 – 13 av du 11 novembre – 878m ² : pavillon de 81m ² avec Garage
D 405/924 en partie – 19 av du 11 novembre – 1004m ² appartient déjà à la commune

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

CARTE DU PERIMETRE



2.2. Définition du projet

2.2.1. Le Programme

La Commune et le bailleur ont arrêté le programme de logements suivant : **15 logements** (en mixte/recomposition), avec une mixité de typologie pavillons en duplexe T2/T3 et T3/T4.

Le programme sera affiné dans les mois qui viennent.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

Sans objet, la Commune ne sollicite pas l'EPFNA pour la réalisation d'étude complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

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 :

- s'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.
- **S'ils sont libres/ vacants : Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)**
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte notarié.

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

Sans objet, à ce stade il n'est pas envisagé de démolition, ni de dépollution.

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Sans objet

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de

300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS).

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : 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
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération 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.

5.4. 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 :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2026**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. 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 2 exemplaires originaux

La commune de Port-Sainte-Marie,
Représentée par son maire,

Jacques LARROY

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 086**

Convention de réalisation n°47-23-060 en faveur de la reconversion d'une friche à Aiguillon entre la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

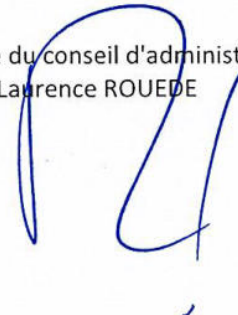
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°47-23-060 en faveur de la reconversion d'une friche à Aiguillon entre la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le **05 JUL. 2023**

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **06 JUL. 2023**
Réceptionné à la préfecture de région le **06 JUL. 2023**

Approbation **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**
Bordeaux, le **07 JUL. 2023**



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-23-060 en faveur de la reconversion d'une friche à Aiguillon entre la
Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas et l'EPFNA

Objet : reconversion d'une friche industrielle et commerciale

Contexte : La communauté de communes, regroupant aujourd'hui 29 communes, et 18 800 habitants au dernier recensement, est située au centre du Lot-et-Garonne, très bien desservie par l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse.

A ce stade, l'intercommunalité a déjà réalisé sur son territoire, de nombreuses réflexions et études au sujet de ses zones d'activités (étude de définition des zones d'activité ; de stratégie de développement économique ; et de requalification/extension des ZAE). Des friches prioritaires ont été ciblées pour poursuivre le travail et passer à la phase opérationnelle.

Projet : La friche objet de la convention a été repérée après plusieurs études sur les zones d'activités. Elle se situe à Aiguillon, dans une ZAC, qui est située à 700m de la RD 813, accessible par la Rue Claude Debussy, cette ancienne menuiserie est aujourd'hui vacante depuis plusieurs années. Cet ensemble foncier pourrait permettre l'accueil de nouvelles entreprises sans avoir recours à de nouvelles extensions. Sur ce site, il est possible de créer 12 lots de 300 à 600 m² à destination des TPE/PME artisanat.

Durée : 5 ans

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : CdC

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 952 901 €	733 640 €	2 622 763 €


Périmètre : périmètre de réalisation sur une friche de plus de 18 000 m², située sur la ZAC de Fromadan - Plaine de Lalanne à Aiguillon.

Commune d'Aiguillon

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (2,34 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-23-060

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION D'UNE FRICHE A AIGUILLON

ENTRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au 30 rue Thiers – 47190 AIGUILLON – représentée par **Monsieur Michel MASSET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée « **CC CCP ou collectivité ou l'Intercommunalité** » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du XX XX 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, est située comme son nom l'indique au cœur des vallées de la Garonne et du Lot. Née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de la communauté de communes du Confluent (18 communes, 12 967 habitants environ), et de la communauté de communes du canton de Prayssas (10 communes, 4 757 habitants), elle regroupe aujourd'hui 29 communes, pour 18 253 habitants. Les 4 communes les plus peuplées sont Aiguillon (4 534 habitants), Port Ste Marie (1 916 habitants), Damazan (1 369 habitants) et Prayssas (977 habitants).

Idéalement situé au cœur du Lot-et-Garonne, la Communauté de Communes est desservie par l'A62 et la RN 113, ce territoire se trouve alors au croisement et relié à de nombreux axes majeurs régionaux et du grand sud-ouest :

- Bordeaux Toulouse
- Périgueux-Pau
- Brive-Cahors-Bayonne

Par sa situation elle est à la fois le lien entre les trois agglomérations du département (Marmande, Agen et Villeneuve sur Lot), mais aussi entre les deux grandes métropoles régionales (Bordeaux et Toulouse).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 25 septembre 2019	Modification 23 mai 2022
PLH		Remarques évolutions du document
SCOT		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 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la

consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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

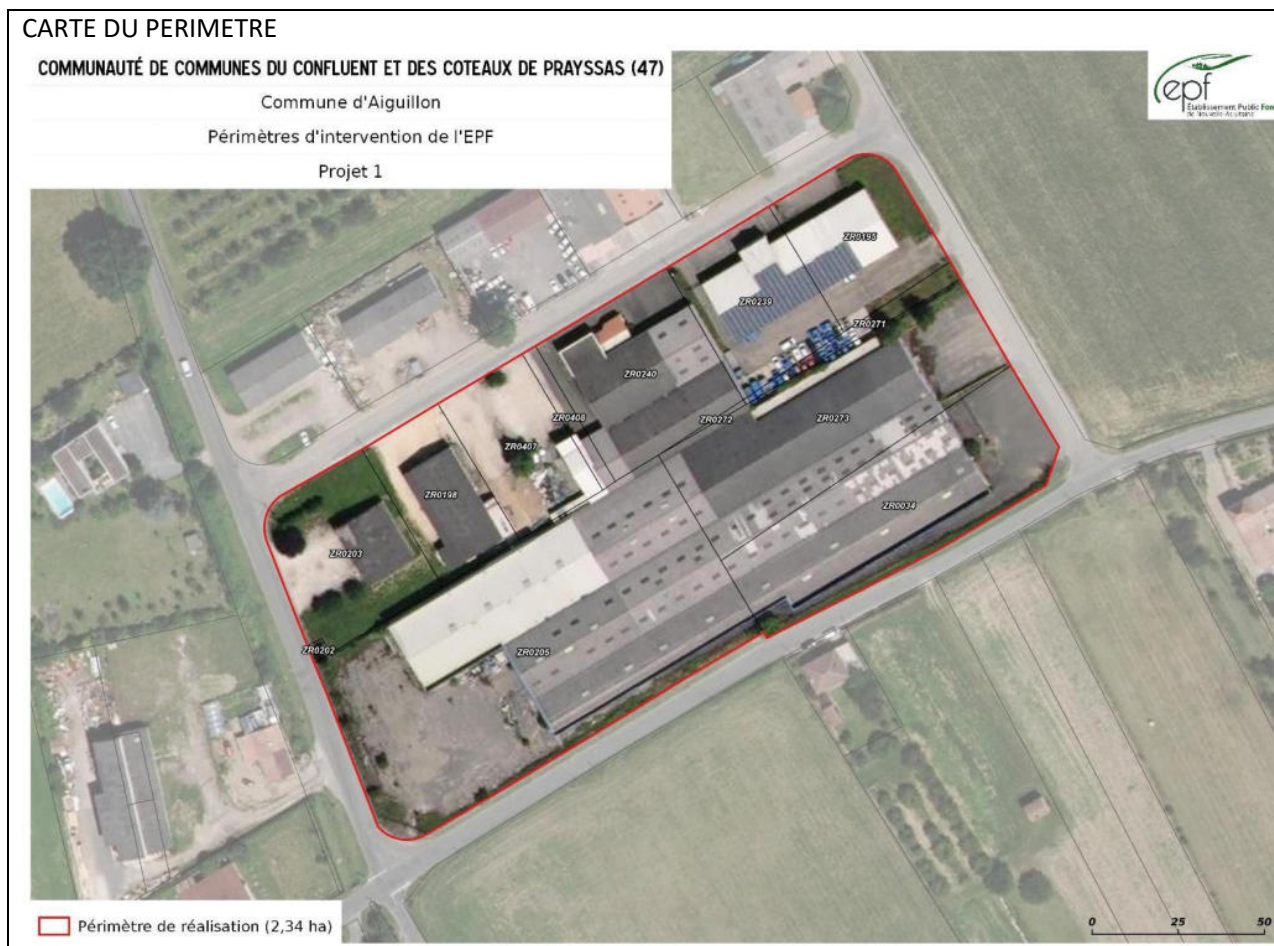
2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Section	N°	Adresse	Surface	Nature	Zonage PLU
ZR	198	ZAC de Fromadan Plaine de Lalanne	1 200 m ²	Bâti	Ux
	240		2 000 m ²		
	407		1 313 m ²		
	408		188 m ²		
	34		3 160 m ²		
	205		7 091 m ²		
	272		24 m ²		
	273		3 201 m ²		
TOTAL			18 177 m²		

Cette ZAC est située à 700m de la RD 813, accessible par la Rue Claude Debussy, cette ancienne menuiserie est aujourd'hui en friche et vacante. Cet ensemble foncier pourrait permettre l'accueil de nouvelles entreprises sans avoir recours à de nouvelles extensions.

La collectivité 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 fait suite à une convention d'études sur le développement économique à l'échelle de l'intercommunalité.

A ce stade, l'Intercommunalité a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude de définition des zones d'activité par la SEM 47 ;
- Etude de stratégie de développement économique via l'EPFNA ;
- Etude de définition des projets de requalification/extension des ZAE avec la SEM 47 ;

Cette friche bénéficie d'un emplacement et d'une taille stratégique et les études ont confirmés qu'un projet de reconversion était nécessaire.

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

Une restructuration du bâti restant (désamiantage de la toiture et démolition)

2.2.1. Le Programme

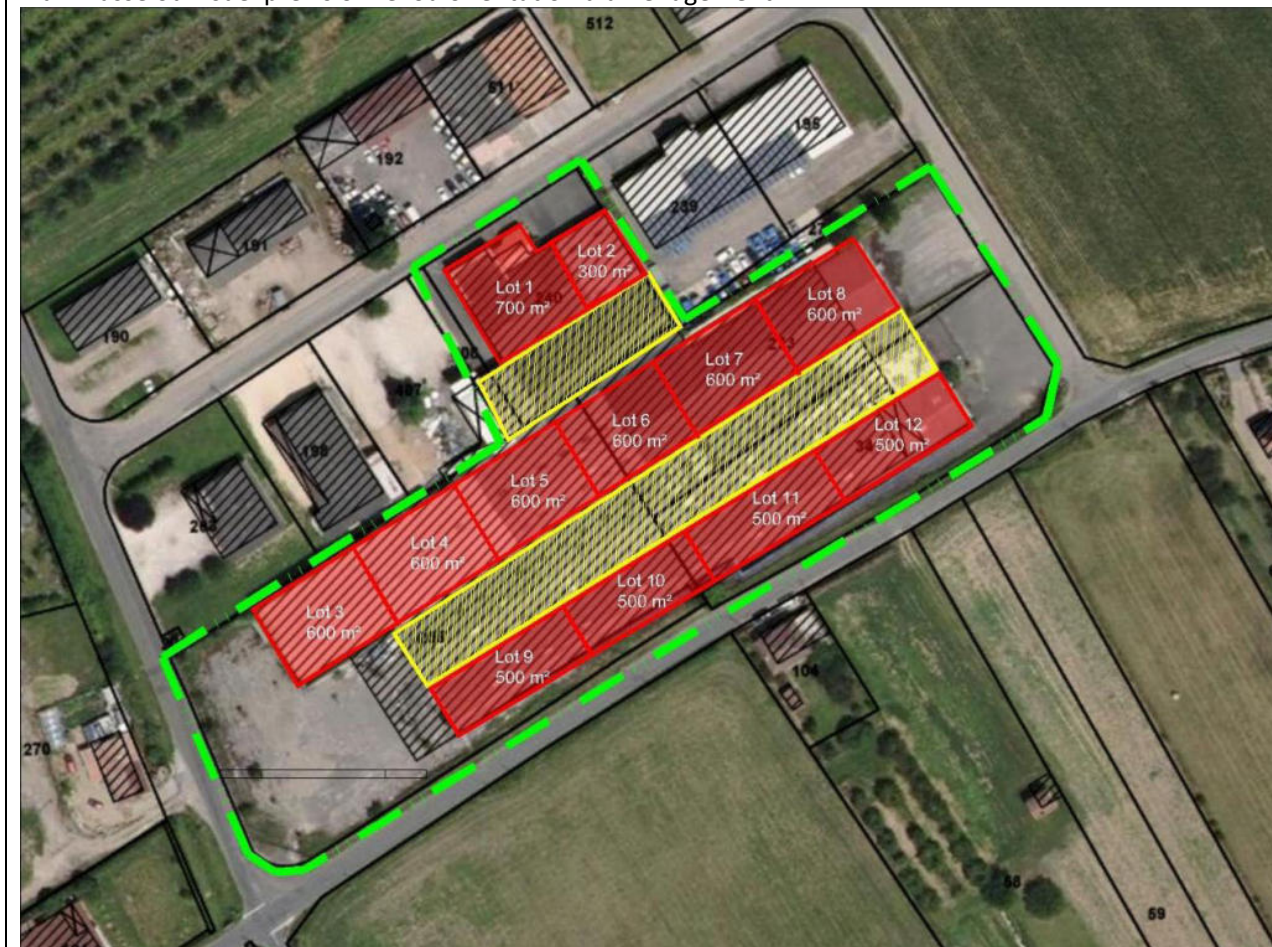
L'Intercommunalité a arrêté le programme suivant :

Filière et activités ciblées : TPE/PME artisanat

12 lots de 300 à 600 m²

Avec des aménagements et des accès parking autour du bâtiment

Plan masse ou visuel prévisionnel ou orientation d'aménagement



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 l'Intercommunalité à :

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 rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec l'Intercommunalité.

2.3.2. L'acquisition par préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de l'Intercommunalité 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. L'Intercommunalité sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire (uniquement si nécessaire)
---	--

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

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

Le remboursement par 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. 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 :

- Si le bien est occupé : 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.
- Si le bien est libre : Mis à disposition de l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de :

1 500 000 €

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

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 la forme :

- cas général : 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
- cas particulier des collectivités faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération 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.

5.3. 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 :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la Président(e) de la collectivité, et le directeur territorial 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 président(e) de la collectivité. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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 l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

Communauté de communes du Confluent et des
Coteaux de Prayssas,
représentée par son président,

Michel MASSET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023-087

Convention de réalisation n°47-23-061 en faveur de la reconversion d'une friche à Port-Sainte-Marie entre la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°47-23-061 en faveur de la reconversion d'une friche à Port-Sainte-Marie entre la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-23-061 en faveur de la reconversion d'une friche à Port-Sainte-Marie entre la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche commerciale

Contexte : La communauté de communes, regroupant aujourd'hui 29 communes, et 18 800 habitants au dernier recensement, situé au centre du Lot-et-Garonne, très bien desservie par l'A62 reliant bordeaux à Toulouse.

A ce stade, l'Intercommunalité a déjà réalisé sur son territoire, de nombreuses réflexions et études au sujet de ses zones d'activités (étude de définition des zones d'activité ; de stratégie de développement économique ; et de requalification/extension des ZAE). Des friches prioritaires ont été ciblées pour poursuivre le travail et passer à la phase opérationnelle.

Projet : L'acquisition et la démolition de ce site doit permettre de recréer un accès public à la ZAE et de déplacer les activités pour un meilleur fonctionnement de la zone.

Durée : 5 ans

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : CdC

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 952 901 €	733 640 €	2 622 763 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur une friche de plus de 4000 m² à Port-Sainte-Marie.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-23-061

en faveur de la reconversion d'une friche à Port-Sainte-Marie

ENTRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au 30 rue Thiers – 47190 AIGUILLON – représentée par **Monsieur Michel MASSET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée « **CC CCP ou collectivité ou l'Intercommunalité** » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du XX XX 2023.

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

PRÉAMBULE

Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, est située comme son nom l'indique au cœur des vallées de la Garonne et du Lot. Née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de la communauté de communes du Confluent (18 communes, 12 967 habitants environ), et de la communauté de communes du canton de Prayssas (10 communes, 4 757 habitants), elle regroupe aujourd'hui 29 communes, pour 18 253 habitants. Les 4 communes les plus peuplées sont Aiguillon (4 534 habitants), Port Ste Marie (1 916 habitants), Damazan (1 369 habitants) et Prayssas (977 habitants).

Idéalement situé au cœur du Lot-et-Garonne, la Communauté de Communes est desservie par l'A62 et la RN 113, ce territoire se trouve alors au croisement et relié à de nombreux axes majeurs régionaux et du grand sud-ouest :

- Bordeaux Toulouse
- Périgueux-Pau
- Brive-Cahors-Bayonne

Par sa situation elle est à la fois le lien entre les trois agglomérations du département (Marmande, Agen et Villeneuve sur Lot), mais aussi entre les deux grandes métropoles régionales (Bordeaux et Toulouse).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 25 septembre 2019	Modification 23 mai 2022
PLH		Remarques évolutions du document
SCOT		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 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrita 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 communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 « **friche supermarché de Port-Sainte-Marie** » et défini par les éléments suivants :

Type de bien	Friche commerciale
Parcelles	G n°1305, 1306
Adresses	6063 BOUILLOUSSE (le long de la RN 113)
Surface parcellaire	4 223 m ²
Zonage PLU	Ux au PLU



La collectivité 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 fait suite à une convention d'études sur le développement économique à l'échelle de l'intercommunalité.

A ce stade, l'Intercommunalité a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude de définition des zones d'activité par la SEM 47 ;
- Etude de stratégie de développement économique via l'EPFNA ;
- Etude de définition des projets de requalification/extension des ZAE avec la SEM 47 ;

Cette friche bénéficie d'un emplacement et d'une taille stratégique et les études ont confirmés qu'un projet de reconversion était nécessaire.

2.2.1. Le Programme

L'Intercommunalité a arrêté le programme suivant :

L'acquisition et la démolition de ce site doit permettre de recréer un accès public à la ZAE et de déplacer les activités pour un meilleur fonctionnement de la zone.

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 l'Intercommunalité à :

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 rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec l'Intercommunalité.

2.3.2. Acquisition par préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de l'Intercommunalité 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. L'Intercommunalité sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire (uniquement si nécessaire)
---	---

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

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

Le remboursement par 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. 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 :

- Si le bien est occupé : 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.
- Si le bien est libre : Mis à disposition de l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention d'études

Les dépenses engagées au titre de la convention d'études (*convention opérationnelle n°47-19-114 relative au développement économique mais affecté dans SIFOW à CA 47-18-161*) sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de **11 279 € HT** au 31/12/2022 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de :

700 000 €.

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

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 la forme :

- cas général : 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
- cas particulier des collectivités faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération 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.

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

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

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

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

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de 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 au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la Président(e) de la collectivité, et le directeur territorial 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 président(e) de la collectivité. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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 l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

Communauté de communes du Confluent et des Coteaux
de Prayssas,
représentée par son président,

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

Michel MASSET

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA