



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2023-233**

**PUBLIÉ LE 6 DÉCEMBRE 2023**

# Sommaire

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

R75-2023-11-23-00004 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-146 à B-2023-167 (282  
pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2023-11-23-00004

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du 23 novembre 2023 délibérations  
B-2023-146 à B-2023-167

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-146

---

### Avenant n°1 de prolongation à la convention opérationnelle n°16-21-091 d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de "Bel Air Grand Font" entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

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,

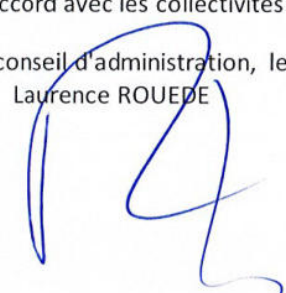
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prolongation à la convention opérationnelle n°16-21-091 d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de "Bel Air Grand Font" entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Avenant n°1 de prolongation à la convention opérationnelle n°16-21-091 d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de "Bel Air Grand Font" entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Projet en renouvellement urbain d'un quartier politique de la ville

**Contexte** : La ville d'Angoulême fait partie de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême. Elle est renommée à l'échelle internationale pour son festival de la Bande Dessinée.

Engagée dans la démarche de transition écologique et énergétique, la ville d'Angoulême a le souhait de ramener la nature dans ses quartiers

**Projet** : Bel Air Grand Font est un quartier NPNRU en pleine reconversion depuis plusieurs années. La Ville d'Angoulême souhaite accompagner la nouvelle image du quartier en ramenant la nature au coeur de l'urbanisation en créant un corridor vert afin de structurer le quartier d'Est en Ouest. L'avenant a pour objet de prolonger la convention de 6 mois dans l'attente de la restitution d'une étude urbaine sous maîtrise d'ouvrage ville

**Durée** : 31/12/2023 -> 30/06/2024

**Montant** : 1 300 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
32 440 313 € / 27 239 786 €	9 801 251 €	53 781 329 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 7445 m<sup>2</sup> composé de fonds de jardin et d'un hangar au coeur d'un quartier résidentiel.







**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-21-091  
D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER NPNRU DE  
« BEL AIR GRAND FONT »**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME**

**ET**

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

entre

**La ville d'Angoulême**, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal n°5 en date du

Ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

**La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême**, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Michel ANDRIEUX**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire

Ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

**d'une part,**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 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°

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part,**

Page 1 sur 4

**COMMUNE D'ANGOULÊME (16)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



## PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 16 novembre 2021 la convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de « Bel Air Grand Font » ayant pour objectif la constitution d'emprises foncières permettant le renouvellement urbain de ce quartier.

Trois opérations ont été ciblées :

- L'ancienne école Raoul Boucheron
- Les garages de la rue Théodore Botrel
- La corridor vert entre Raoul Boucheron et la gare.

Les deux premières opérations sont clôturées, l'intervention de l'EPFNA étant finalisée.

Concernant le projet du corridor vert, la ville a informé l'EPFNA en janvier 2023 de l'abandon du projet et de la volonté de mettre fin aux opérations d'acquisition qui en découlaient.

Depuis, face aux difficultés rencontrées obérant les projets des collectivités, l'ANRU a mandaté un bureau d'études afin d'assister la collectivité pour consolider un projet viable et pérenne.

Cette étude doit être restituée à la fin de l'année 2023 permettant alors d'ajuster le projet urbain d'Angoulême notamment concernant le Corridor Vert.

La convention opérationnelle étant elle-même échue au 31 décembre 2023, la ville d'Angoulême a demandé la prolongation de la convention opérationnelle de 6 mois permettant alors d'ajuster le projet urbain avant sa clôture.

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

### **ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

#### ***L'article 5 – Durée de la convention est modifié comme suit :***

Cette convention sera échue au 30 juin 2024.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

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

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire,

**Xavier BONNEFONT**

La Communauté d'Agglomération  
du Grand-Angoulême,  
représentée par son Vice-Président

**Michel ANDRIEUX**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/.. en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°16-21-091



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023- 147

---

### Convention de réalisation n°16-23-119 d'action foncière pour la résorption de la friche des Chais Montaignes entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

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°16-23-119 d'action foncière pour la résorption de la friche des Chais Montaignes entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE





## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

### Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-23-119 d'action foncière pour la résorption de la friche des Chais Montaignes entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Résorption d'une friche industrielle en entrée de ville d'Angoulême en vue d'un projet à vocation économique

**Contexte** : La ville d'Angoulême fait partie de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême. Elle est renommée à l'échelle internationale pour son festival de la Bande Dessinée.

L'histoire de la ville est également riche en activité industrielle, laissant aujourd'hui un certain nombre de friches à requalifier en foncier urbanisable.

Les dépenses engagées au titre de la convention n°16-17-002, opération n°1617002-001 sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 105 360,36 € au 25/10/2023. (Date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

**Projet** : Le projet des Chais Montaigne était porté par la ville d'Angoulême depuis 2017 en vue de créer une réserve foncière pour du logement et/ou de l'activité économique. Une convention a été passée avec l'EPFNA pour la mise en œuvre d'une DUP réserve foncière. La DUP a été obtenue puis annulée par le TA de Poitiers puis par la CAA de Bordeaux. Un recours en Conseil d'Etat a été admis à la demande de la collectivité, de l'EPFNA avec l'appui du ministère. La vocation du site a évolué en 2023 avec un potentiel mutable en Zone d'Activités Economiques recensé dans le nouveau schéma directeur des zones d'activités économique de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême. Il s'agit donc de présenter une nouvelle convention de réalisation avec la Communauté d'agglomération qui se substitue à la Ville dans la garantie de rachat. Toutes les dépenses engagées sont reprise dans cette convention.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2028

**Montant** : 1 500 000 €

**Garantie de rachat** : CdA

#### Capacités financières de la collectivité :


Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
47 494 960 €	24 101 920 €	95 273 472 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 4,3 hectares localisé entre le golf d'Angoulême et la zone d'activité d'entrée de ville



Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (4,37 ha)







## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-23-119

#### D'ACTION FONCIERE POUR LA RESORPTION DE LA FRICHE DES CHAIS MONTAIGNE

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULEME

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

#### ENTRE

**La ville d'Angoulême**, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

**La communauté d'agglomération GrandAngoulême**, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

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

**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-202X- ..... du XX XX 2023.

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

## PRÉAMBULE

### La commune d'Angoulême

La commune d'Angoulême est localisée au centre du département de Charente. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération GrandAngoulême depuis 01/01/2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la route nationale 10. Elle est desservie par une gare SNCF sur la ligne LGV Paris Bordeaux.

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

La commune est lauréate du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Angoulême	Grand Angoulême	Charente
Population	41 603	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0.15 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	23.24 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	213	534	1 018
Taux de vacance du parc de logements	13.19 %	48 393 m <sup>2</sup>	77 481 m <sup>2</sup>
Nombre de personnes par ménages	1.83 %	8.87 %	11.18 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	28 834	2.09	2.13
Nombre d'entreprises	557	64 867	139 934
Nombre de commerces, hébergements, restauration	1 108	1 346	3 126
Taux de chômage annuel moyen	22.18 %	2 670	6 830

## La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023
PLH	8 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

## 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 ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême 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 « Chais Montaigne » et défini par les éléments suivants :

<b>Parcelle cadastrale</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>Particularités de la parcelle</b>	<b>Occupation</b>
CP 106	43 677 m <sup>2</sup>	Bâti	1 Boulevard Jean Monnet	U		libre

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

Il s'agit d'une emprise de 43 829 m<sup>2</sup> dans un état très dégradé située à proximité du quartier Sillac, et du golf. Ce site menace ruine et n'est pas sécurisé. Il pourrait potentiellement être démoli pour permettre la sortie d'un projet de développement économique porté par la communauté d'agglomération.

Ancienne usine d'embouteillage, ce site ICPE est vacant depuis 2004.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle n°16-17-002 dont la garantie de rachat était portée par la ville d'Angoulême. Une procédure DUP a été lancée dans ce cadre et en contentieux devant le Conseil d'Etat.

Ce site étant à vocation économique, la maîtrise d'ouvrage du projet revient à la communauté d'Agglomération.

### 2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet la sortie opérationnelle n'est pas envisagée, la communauté d'agglomération ayant besoin de maîtriser la propriété du foncier pour mener les études nécessaires.

### 2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2024
- Réalisation des études complémentaires : 2024-2025
- Consultation d'opérateurs : 2025-2026
- Signature promesse de cession : 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2027

## 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 Grand Angoulême.

### 2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de Grand Angoulême.

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. La Commune /l'Intercommunalité sollicitera l'EPFNA, le cas échéant, afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale

	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Inventaire Faune Flore

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 :

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

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

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

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

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

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. Stock financier engagées au titre de la convention n°16-17-002**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-17-002, opération n°1617002-001, l'EPFNA a réalisé diverses dépenses en vue de l'acquisition du site des Chais Montaigne. Le prix de revient de cette opération est de 99 860,36 € HT à la date du 20 novembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-17-002, au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **99 860,36 € HT au 20 novembre 2023**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock financier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses et recettes afférentes au titre de la présente convention rattachable à ces fonciers seront soldés à l'échéance fixée pour cette opération.

Il est convenu entre la ville d'Angoulême et la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, par courrier en date du 7 juillet 2023 (ci-annexé), l'accord suivant :

**Si à la sortie opérationnelle le bilan est excédentaire et permet d'absorber l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPFNA, la ville n'aura rien à rembourser. A contrario, si le bilan est déficitaire, la ville versera une somme maximale équivalente au montant du stock au moment du transfert de la convention.**

## **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 500 000 €**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Chaque année, 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 Collectivité**

La personne publique garante peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement.



La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances, en section d'investissement (et non comme des provisions).

La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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 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 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 Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération  
du Grand-Angoulême,  
représentée par son Vice-Président

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

**Xavier BONNEFONT**

**Michel ANDRIEUX**

**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

Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-148**

---

**Avenant n°3 de prolongation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'Activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA**

---

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

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

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

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 de prolongation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'Activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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.

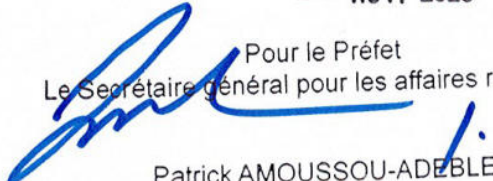
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le **28 NOV. 2023**

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°3 de prolongation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'Activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA**

**Objet** : Réinvestissement de fonciers délaissés dans la ville d'Angoulême présentant un potentiel important pour le développement urbain

**Contexte** : La ville d'Angoulême fait partie de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême. Elle est renommée à l'échelle internationale pour son festival de la Bande Dessinée.

L'histoire de la ville est également riche en activité industrielle, laissant aujourd'hui un certain nombre de friches à requalifier en foncier urbanisable.

**Projet** : Sur le site de la SAFT, les plans de gestions préalables à la dépollution se poursuivent jusqu'à la fin de l'année 2024.

Concernant le site des Chais Montaigne, le projet a évolué et est désormais le compétence de la communauté d'agglomération.

L'avenant vise donc la prolongation de la durée de la convention d'une part et la suppression du site des Chais Montaigne avec transfert correspondant des dépenses vers une nouvelle convention opérationnelle.

**Durée** : 31/12/2023 -> 31/12/2025

**Montant** : 2 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
32 440 313 € / 27 239 786 €	9 801 251 €	53 781 329 €

**Périmètre** : Le nouveau périmètre porte exclusivement sur l'ancienne usine SAFT



# Commune d'Angoulême

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention "Friches" - site de la SAFT







**AVENANT N° 3  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°16-17-002  
RELATIVE A LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES  
A ANGOULÊME**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME**

**ET**

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

entre

**La ville d'Angoulême**, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT ou son représentant**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du, ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

**La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême**, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier Bonnefont ou son représentant**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du ..... ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2023- Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

# PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 9 mai 2017 la convention opérationnelle relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême. Un premier avenant en date du 3 décembre 2020 est venu modifier la durée de la convention.

La Ville d'Angoulême et Grand-Angoulême ont mis en place depuis plusieurs années une politique volontariste de reconquête d'anciennes friches sur leur territoire. Sur ces fonciers, profitant d'une localisation intéressante mais très dégradés, le projet vise à créer les conditions favorables d'accueil d'activités nouvelles, principalement orientées vers les activités économiques.

Deux sites d'intervention ont été identifiés dans le cadre de cette convention, l'ancien site de la SAFT et le site des Chais Montaigne. Ces deux sites représentent un potentiel important pour le développement en renouvellement urbain, et pour renforcer des fonctions de loisir, d'équipements sportifs et de logements nécessaires à la redynamisation de la Ville d'Angoulême.

Sur le site des Chais Montaigne, ancienne usine d'embouteillage, l'EPF, avec le concours de l'Etat, a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'acquisition du site, fortement dégradé et présentant des risques pour les individus.

Suite à l'obtention d'un arrêté de DUP et d'une ordonnance d'expropriation en 2018, un recours a été formé par l'exproprié visant l'annulation de l'arrêté de DUP. La procédure est actuellement devant le Conseil d'Etat. Par ailleurs, il est désormais acté que ce foncier est ciblé à vocation économique et donc de compétence communautaire.

Il convient de supprimer ce site de la convention n°16-17-002 au profit d'une nouvelle convention de réalisation. L'engagement financier sur cette opération s'élève en octobre 2023 à 99 860,36 € HT.

L'ensemble des dépenses et engagements seront transférés vers la nouvelle convention de réalisation.

Sur le site de l'ancienne SAFT dans le quartier de Saint-Cybard, ancien site de production de piles, l'EPF a réalisé à la demande des collectivités et de la préfecture de la Charente des études environnementales, qui ont mis à jour un niveau élevé de pollution, représentant un risque important pour les habitations environnantes.

A l'issue du groupe de travail composé de la Ville d'Angoulême, du Conseil départemental de la Charente et de l'EPF, il a été décidé que le conseil départemental, propriétaire du site, réalisera lui-même les travaux de démolition et de dépollution. Aussi l'EPF ne poursuivra pas son intervention au-delà de la réalisation des plans de gestion qui s'achèveront courant 2024.

Le présent avenant vise à :

- Modifier le périmètre de la convention en supprimant le site des Chais Montaigne
- Prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION**

*L'article 2 de la convention opérationnelle n° CP 16-17-002 est modifiée comme suit :*



**2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active pourra être engagée**  
SANS OBJET

**2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

### *Site 1 : Ancien site SAFT à Angoulême*

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandeau) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain à dominante habitat pourrait y être réalisée.

A ce stade, l'intervention de l'EPFNA ne porte que sur la réalisation d'études décrites en préambule.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

## **ARTICLE 2. PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*L'article 4 – Durée de la convention est modifié comme suit :*

Cette convention sera échue au 31 décembre 2025.

L'ensemble des études devront être finalisées à cette date et refacturées dans les conditions prévues par la convention.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire,

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

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023- 149

**Avenant n°7 de modification financière à la convention projet n° CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC 16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA**

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

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

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

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°7 de modification financière à la convention projet n° CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC 16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023  
Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°7 de modification financière à la convention projet n° CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC 16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA**

**Objet** : Densification de deux îlots urbains pour de la production de logements

**Contexte** : Commune dynamique de première couronne de la ville d'Angoulême, Gond-Pontouvre est déficitaire au titre de la loi SRU. Le parc de logements est majoritairement ancien et dégradé et le mitage est important

**Projet** : La convention a pour objet la maîtrise foncière d'îlots urbains structurants en cœur de ville en vue d'y développer des opérations en renouvellement urbain et ne densification de l'urbanisation intégrant une part importante de logements sociaux. La convention a été renouvelée pour une année supplémentaire en raison des difficultés rencontrées par les opérateurs fonciers. Le montant plafond de la convention étant prochainement atteint il convient de l'augmenter afin de couvrir les prochaines dépenses de gestion.

Par ailleurs, l'avenant vient supprimer la minoration sur fonds propre attribuée sur l'opération des Anglades pour la remplacer par une minoration SRU d'un montant supérieur.

**Durée** : 31/12/2024

**Montant** : 1 430 000 € + 20 000 €

**Garantie de rachat** : Commune





**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 327 231 € / 3 070 414 €	865 061 €	2 049 023 €

**Périmètre** : périmètre de réalisation en cœur de ville composé de deux îlots urbains dégradés





-  Périmètres de la DUP
- Périmètres d'intervention de l'EPF**
-  périmètre d'étude
-  périmètre de veille
-  périmètre de réalisation



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00004 - Etablisse  
Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-146 à B-2023-167





**AVENANT N°7  
A LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-14-025  
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE GOND PONTOUVRE (16)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME**

**ET**

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

**Entre**

La **commune de Gond-Pontouvre**, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,  
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

**d'une part,**

**Et**

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du Président en date du,  
Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

**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 23 novembre 2023,  
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême a conclu avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une convention cadre annexée à la présente, afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux.

En ce sens, une convention projet a été signée entre la commune de Gond-Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPF visant plus particulièrement à la maîtrise foncière d'îlots urbains structurants en cœur de ville en vue d'y développer des opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux. La maîtrise foncière de ces îlots nécessite l'acquisition à la fois d'habitations mais également de plusieurs fonds de jardin.

La cession des fonciers n'ayant pu intervenir selon le planning envisagé initialement, l'EPFNA est contraint d'assumer des dépenses de gestion courante (ex : impôt foncier) et ceci jusqu'au 31 décembre 2024. Par conséquent le montant plafond de la convention opérationnelle est presque atteint, à savoir 1 416 455,54 € HT en octobre 2023.

Par ailleurs, l'EPFNA avait approuvé par délibération en date du 10 mars 2022 l'octroi d'une minoration foncière sur fonds propre d'un montant de 96 000 € destinée à combler une partie du déficit de l'opération des Anglades.

La ville de Gond-Pontouvre étant soumise aux obligations de la loi SRU et afin de favoriser la sortie opérationnelle, l'EPFNA a annulé cette minoration foncière par délibération du 23 novembre 2023 afin d'octroyer une minoration dite SRU d'un montant de 126 000 €.

Dès lors, le présent avenant vise à augmenter le montant plafond de la convention opérationnelle à hauteur de 20 000 €, en prévision de dépenses imprévues.

En complément, l'article relatif aux minorations foncières sera adapté.

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

### ARTICLE 1 — AUGMENTATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

*Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est plafonné à un en-cours d'**UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (1 450 000.00 EUROS HT)**.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

### ARTICLE 2 — MINORATION FONCIERE

La minoration foncière sur fonds propre approuvée par délibération n° CA-2022-17 en date du 10 mars 2022 est annulée par délibération n°CA-2023-XX du 23 novembre 2023.

En compensation, une minoration sur fonds SRU est approuvée par délibération n°CA-2023-XX en date du 23 novembre 2023 d'un montant de 126 000 €.

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

La Commune de Gond-Pontouvre  
représentée par son Maire,

**Gérard DEZIER**

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

**Xavier BONNEFONT**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général,  
**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 3 : Avenant n°2 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 4 : Avenant n°3 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 4 : Avenant n°4 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 5 : Avenant n°5 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 6 : Avenant n°6 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 7 : convention cadre n° CC 16-14-002

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-150

---

### Convention de réalisation n°16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de préhomogénéisation de Lafarge entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

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°16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de préhomogénéisation de Lafarge entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-18-085 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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.

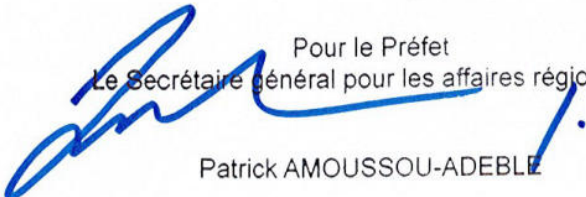
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de préhomogénéisation de Lafarge entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Résorption d'une friche industrielle pour le développement d'une zone d'activité artisanale

**Contexte** : La commune de La Couronne est la troisième commune de l'agglomération de Grand Angoulême. Marquée par son histoire industrielle avec le cimentier Lafarge, ce dernier détenait un important patrimoine immobilier laissé vacant en centre-ville.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-18-085 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 182 543 € au 08/11/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Projet** : L'EPFNA s'est porté acquéreur de la totalité du patrimoine bâti et non bâti du cimentier Lafarge sur la commune de La Couronne entre 2020 et 2021. Chaque site étant abordé comme un projet à part entière il convient désormais de leur attribuer une convention de réalisation dédiée.

Le site dit du "Prehomo" repose sur environ 12 hectares de terrain sur lesquels est érigé un hangar de 1,4 hectares. Intégralement recouvert de fibrociment amianté, ce bâtiment sera déconstruit par l'EPFNA avant cession à un groupement d'investisseurs qui développeront une zone d'activité artisanales. Ce projet est lauréat du fonds vert et s'est vu attribuer une subvention de 400 000 €

**Durée** : jusqu'au 31/12/2026

**Montant** : 1 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 497 427 € / 3 933 192 €	1 281 476 €	4 631 580 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation aux franges du centre-ville comprenant un hangar industriel de 1,4 hectares













## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-23-121

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

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

#### ENTRE

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

**La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du;  
Ci-après dénommée « **L'EPCI** » ou "**Grand Angoulême**"

**D'une part,**

**ET**

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

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

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La commune de La Couronne

La commune de La Couronne est localisée au sud du département de la Charente. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la N 10 de Poitiers à Bordeaux. Elle est desservie par via la gare d'Angoulême par le TGV Paris / Bordeaux. A partir de décembre 2023, cinq TER pour Bordeaux et cinq TER pour Angoulême s'arrêteront à La Couronne.

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

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7764	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.65 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	18.19 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	95	534	1 018
Rythme de construction annuel surface	2 422 m <sup>2</sup>	48 393 m <sup>2</sup>	77 481 m <sup>2</sup>
Taux de vacance du parc de logements	9.82 %	8.87 %	11.18 %
Nombre de personnes par ménages	2.04	2.09	2.13
Nombre d'emplois au lieu de travail	4 027	64 867	139 934
Nombre d'entreprises	60	1 346	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	128	2 670	6 830
Taux de chômage annuel moyen	17.90 %	15.21 %	13.60 %

## La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023
PLH	8 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :



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

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

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

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de La Couronne 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
X	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 « PREHOMO » et défini par les éléments suivants :

<b>Parcelle cadastrale</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>Particularités de la parcelle</b>	<b>Occupation</b>
AP 21p	170 873m <sup>2</sup>	bâti	Chaumes de la Bergerie	NP + UX	A DIVISER	vide
AP 27	24 820 m <sup>2</sup>	Non bâti	A l'Anneau	UX + NP + EBC		vide
AP 28	526 m <sup>2</sup>	Non bâti	A l'Anneau	UX + NP + EBC		vide

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.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une cessation d'activité ICPE dont le PV de récolement a été remis par la préfecture le 15 octobre 2021.

La parcelle AP21p est composé d'un hangar industriel d'environ 1,4 hectares entièrement recouvert de fibrociment amianté.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n°16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) en date du 24 septembre 2018.

A ce stade, l'EPFNA a déjà réalisé ou fait réaliser sur ce périmètre, l'étude suivante :

- Inventaire Faune Flore, livrée en décembre 2022.
- Investigation pollution complémentaire
- Diagnostic travaux amiante

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

Projet de Construction et de développement d'une zone d'activités à haute qualité environnementale visant la construction de dix-sept (17) lots, le tout comprenant des bâtiments à énergie positive, des ombrières photovoltaïques ainsi que des éléments paysagers favorisant l'intégration et la protection de l'environnement.

Le tout pour une superficie de plancher totale de 70 000 m<sup>2</sup>.

### 2.2.1. 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 groupement d'investisseurs rassemblés en société de projet.

A cet effet, une promesse de vente a été signée le 15 septembre 2023.

Ce projet est lauréat d'un fonds vert à hauteur de 400 000 €.

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

- Acquisition : 17 décembre 2021
- Consultation d'opérateurs : 2022
- Choix de l'opérateur par la commune : juillet 2022
- Signature promesse de cession : 15 septembre 2023
- Travaux de désamiantage et démolition : 2024
- Dépôt du permis d'aménager par le porteur de projet : 30 juin 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : mars 2025
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : mai 2025
- Mise en service : septembre 2025

### **2.3. Démarches d'acquisition**

L'EPFNA étant déjà propriétaire des parcelles susvisées, le présent paragraphe est sans objet.

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

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

SANS OBJET

### **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 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**

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

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

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



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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

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

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

	Budget prévisionnel par poste (en € HT)	Observations
<b>Etudes préalables :</b> (Diagnostics, analyses amiante, étude dépollution...)	62 358 €	6 318 € engagé pour diagnostics de pollution 7 800 € engagé pour diagnostics immobiliers 48 240 € engagé pour études préalables
<b>Etudes opérationnelles :</b> (Maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS...)	57 650 €	39 650 € marché de maîtrise d'œuvre 18 000 € prévisionnel pour mission CSPS et études diverse
<b>Travaux :</b> (Désamiantage, déconstruction, démolition, dépollution, suppression branchements...)	850 000 €	850 000 € prévisionnel travaux reconversion (désamiantage, démolition et dépollution adaptée)
<b>Frais divers maîtrise d'ouvrage :</b> (Assurance, publication, affichage, référé préventif...)	8 372 €	8 372 € engagé / réglé pour assurance, sécurisation
<b>Aléas :</b> (Découverte réseau amiante enterré, consolidation avoisinant...)	121 620 €	Environ 15% du montant des travaux
<b>BUDGET PREVISIONNEL TOTAL (en € HT) :</b>	1 100 000 €	

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

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. Stock financier engagées au titre de la convention n°16-18-085**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-19-085, opération n°1618085-006, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles susvisées en vue du développement d'une Zone d'Activité Artisanale. Le prix de revient de cette opération est de 184 386,01 € HT à la date du 17 novembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-19-085, au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **184 386,01 € HT au 17 novembre 2023**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock financier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses et recettes afférentes au titre de la présente convention rattachable à ces fonciers seront soldés à l'échéance fixée pour cette opération.

## **5.2. Plafond de dépenses**

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

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

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

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

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

La délibération 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 :

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échuë à la date du 31 décembre 2026.

En absence d'acquisition la convention sera échuë 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...).

## **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.

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

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

## 12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de La Couronne  
représentée par son maire,

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

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine



représenté par son directeur  
général,

**Jean François DAURE**

**Xavier BONNEFONT**

**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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : CMD

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-151

---

### Convention de réalisation n°16-23-123 pour la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

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°16-23-123 pour la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-18-085 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°16-23-123 pour la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Requalification du patrimoine historique de la société Lafarge composé notamment d'une ancienne Abbaye

**Contexte** : La commune de La Couronne est la troisième commune de l'agglomération de Grand Angoulême. Marquée par son histoire industrielle avec le cimentier Lafarge, ce dernier détenait un important patrimoine immobilier laissé vacant en centre-ville.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-18-085 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 642 139 € au 08/11/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Projet** : L'EPFNA s'est porté acquéreur de la totalité du patrimoine bâti et non bâti du cimentier Lafarge sur la commune de La Couronne entre 2020 et 2021. Chaque site étant abordé comme un projet à part entière il convient désormais de leur attribuer une convention de réalisation dédiée. Le Patrimoine historique est composé notamment d'un ancienne Abbaye, d'un logis attenant et de foncier annexes. Il s'agit d'une réflexion globale de réaménagement de centre-ville intégrant principalement de l'activité économique

**Durée** : jusqu'au 31/12/2027

**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
4 497 427 € / 3 933 192 €	1 281 476 €	4 631 580 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation en coeur de ville comprenant une ancienne Abbaye avec un parc, un logis et des terrains et hangar annexe.





□ Périmètre de réalisation (4,27 ha)









## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-23-123

POUR LA RECONVERSION DU PATRIMOINE HISTORIQUE DE LAFARGE EN CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

#### ENTRE

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

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

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

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

**D'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-022 en date du

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

**d'autre part**



## PRÉAMBULE

### La commune de La Couronne

La commune de La Couronne est localisée au sud du département de la Charente. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la N 10 de Poitiers à Bordeaux. Elle est desservie par via la gare d'Angoulême par le TGV Paris / Bordeaux. A partir de décembre 2023, cinq TER pour Bordeaux et cinq TER pour Angoulême s'arrêteront à La Couronne.

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

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7764	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.65 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	18.19 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	95	534	1 018
Rythme de construction annuel surface	2 422 m <sup>2</sup>	48 393 m <sup>2</sup>	77 481 m <sup>2</sup>
Taux de vacance du parc de logements	9.82 %	8.87 %	11.18 %
Nombre de personnes par ménages	2.04	2.09	2.13
Nombre d'emplois au lieu de travail	4 027	64 867	139 934
Nombre d'entreprises	60	1 346	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	128	2 670	6 830
Taux de chômage annuel moyen	17.90 %	15.21 %	13.60 %

## La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023
PLH	8 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de La Couronne 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 « Abbaye » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AE 223	882 m <sup>2</sup>	Bâti	Fontaine des Pigeons	UB		vide
AE 94	558 m <sup>2</sup>	Non bâti	Fontaine des Pigeons	UB		vide
AE 248	103 m <sup>2</sup>	Non bâti	Fontaine des Pigeons	UB		vide
AE 251	1 644 m <sup>2</sup>	Non bâti	Fontaine des Pigeons	UB		vide
AE 252	888 m <sup>2</sup>	Non bâti	Fontaine des Pigeons	UB		vide
AE 280	5 802 m <sup>2</sup>	Non bâti	Fontaine des Pigeons	UB		vide
AE 282	14 m <sup>2</sup>	Non bâti	Fontaine des Pigeons	UB		vide
AE 284	88 m <sup>2</sup>	Non bâti	Fontaine des Pigeons	UB		Vide
AY 3	228 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 4	228 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 6	91 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 28	177 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 29	763 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 30	175 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 31	428 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 33	554 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 37	37 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 38	86 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 39	161 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 40	102 m <sup>2</sup>	Non bâti	25, rue Léonard Jarraud	NP		Vide
AY 41	80 m <sup>2</sup>	Non bâti	19 b, rue Léonard Jarraud	NP		Vide
AY 43	1 070 m <sup>2</sup>	Non bâti	17 b, rue Léonard Jarraud	NP		Bail
AY 44	2 565 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 183	11 828 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 184	257 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide



AY 185	2 392 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 186	59 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 189	171 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 190	27 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 191	282 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 193	75 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 202	3 325 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 229	1 325 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 249	157 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 332	1 928 m <sup>2</sup>	Non bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AY 248	321 m <sup>2</sup>	bâti	L'Abbaye	NP		Vide
AX 350	3 872 m <sup>2</sup>	Non bâti	Les Fayards	UC	EBC	Vide

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 la convention opérationnelle n°16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) en date du 24 septembre 2018.

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 :

- Diagnostic sanitaire

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

Préservation du patrimoine historique en centre-ville.

Composé également de terrains nus et de hangar de stockage, plusieurs opérateurs pourront être identifiés.

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

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

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

- Acquisition : 24 septembre 2020
- Réalisation des études complémentaires : 2022
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 31/12/2027

### **2.3. Démarches d'acquisition**

L'EPFNA étant déjà propriétaire des parcelles susvisées, le présent paragraphe est sans objet.

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

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

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

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

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

### **3.2. 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**

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1. Stock financier engagées au titre de la convention n°16-18-085**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-19-085, opération n°1618085-006, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles susvisées en vue d'un projet global de réaménagement du centre-ville et de préservation du patrimoine historique. Le prix de revient de cette opération est de 642 139,43 € HT à la date du 17 novembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-19-085, au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **642 139,43 € HT au 17 novembre 2023**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock financier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses et recettes afférentes au titre de la présente convention rattachable à ces fonciers seront soldés à l'échéance fixée pour cette opération.

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 900 000 €.

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

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

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

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

La délibération 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 annexe, liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

### **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 pourra être convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Auquel cas il sera convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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...).

## **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.

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

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de La Couronne  
représentée par son maire,

La Communauté d'agglomération de  
Grand Poitiers  
représentée par son président,

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

**Jean François DAURE**

**Xavier BONNEFONT**

**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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : CMD

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023- 152

---

### Convention de réalisation n°16-23-122 pour la reconversion de la friche dite "Maison Albert" en centre-ville entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

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,

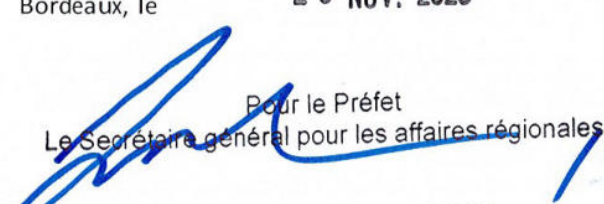
- APPROUVE la convention de réalisation n°16-23-122 pour la reconversion de la friche dite "Maison Albert" en centre-ville entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-18-085 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023



Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°16-23-122 pour la reconversion de la friche dite "Maison Albert" en centre-ville entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Résorption d'une friche en coeur de ville composée d'une ancienne scierie et d'une maison d'habitation attenante

**Contexte** : La commune de La Couronne est la troisième commune de l'agglomération de Grand Angoulême. Marquée par son histoire industrielle avec le cimentier Lafarge, ce dernier détenait un important patrimoine immobilier laissé vacant en centre-ville.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-18-085 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 269 344 € au 08/11/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Projet** : L'EPFNA s'est porté acquéreur de la totalité du patrimoine bâti et non bâti du cimentier Lafarge sur la commune de La Couronne entre 2020 et 2021. Chaque site étant abordé comme un projet à part entière il convient désormais de leur attribuer une convention de réalisation dédiée.

Le site dit ""Maison Albert"" est sous promesse de vente pour la création d'un pôle économique et culturel comprenant notamment des espaces dédiés aux métiers de l'artisanat, à la restauration et à l'animation

**Durée** : jusqu'au 31/12/2025

**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
4 497 427 € / 3 933 192 €	1 281 476 €	4 631 580 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation en coeur de ville de 8435 m<sup>2</sup> coprenant une ancienne scierie et une maison d'habitation











## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-23-122

POUR LA RECONVERSION DE LA FRICHE DITE « MAISON ALBERT » EN CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

#### ENTRE

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

**La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du;  
Ci-après dénommée « **L'EPCI** » ou "**Grand Angoulême**"

**D'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-022 en date du 25 février 2021.

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

**d'autre part**



## PRÉAMBULE

### La commune de La Couronne

La commune de La Couronne est localisée au sud du département de la Charente. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la N 10 de Poitiers à Bordeaux. Elle est desservie par via la gare d'Angoulême par le TGV Paris / Bordeaux. A partir de décembre 2023, cinq TER pour Bordeaux et cinq TER pour Angoulême s'arrêteront à La Couronne.

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

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7764	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.65 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	18.19 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	95	534	1 018
Rythme de construction annuel surface	2 422 m <sup>2</sup>	48 393 m <sup>2</sup>	77 481 m <sup>2</sup>
Taux de vacance du parc de logements	9.82 %	8.87 %	11.18 %
Nombre de personnes par ménages	2.04	2.09	2.13
Nombre d'emplois au lieu de travail	4 027	64 867	139 934
Nombre d'entreprises	60	1 346	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	128	2 670	6 830
Taux de chômage annuel moyen	17.90 %	15.21 %	13.60 %

## La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023
PLH	8 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de La Couronne 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 « Maison Albert » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BR 1035	511 m <sup>2</sup>	bâti	Rue de l'Abbaye	UB	vide
BR 1038	4205 m <sup>2</sup>	bâti	Rue de l'Abbaye	UB	vide
BR 1039	526 m <sup>2</sup>	bâti	Rue de l'Abbaye	UB	vide
BR 996	403 m <sup>2</sup>	Non bâti	Rue de l'Abbaye	UC	vide
BR 998	2304 m <sup>2</sup>	Non bâti	Rue de l'Abbaye	UC	vide
BR 1036	3 m <sup>2</sup>	Non bâti	Rue de l'Abbaye	UB	vide
BR 1037	509 m <sup>2</sup>	Non bâti	Rue de l'Abbaye	UB	vide

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.

Ce site était historiquement exploité par une scierie qui a cessé son exploitation dans les années 1970.

Une convention de servitude a été établie au profit de la société ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION France le 21 janvier 2013 pour l'installation d'un transformateur électrique sur la parcelle BR n° 1039.

Concernant les parcelles BR n°1035 et 1037, il persiste un bail emphytéotique publié au SPF d'Angoulême le 27 mars 2009. Sauf résiliation amiable, il prendra automatiquement fin le 31 décembre 2025.

La Commune et l'EPF mettrons tout en œuvre pour obtenir une résiliation anticipée.





## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n°16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) en date du 24 septembre 2018.

**En conséquence, la présente convention a pour objet la construction d'un pôle économique et culturel se décomposant comme suit :**

- Espace d'accueil de métiers en lien avec les savoirs faire manuel (artisanat / artisanat d'art) : atelier et plateau technique sur des métiers cibles du Bois et du Fer
- Espace restauration, afterwork, évènement
- Espace bureaux, location, réunion
- Espace commun - conciergerie (maison) / sanitaires douche
- Espace Parc - animation - évènementiel

Le tout pour une superficie de plancher maximale totale de 1200 m<sup>2</sup>.

### 2.2.1. 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 groupement d'investisseurs rassemblés en société de projet.

A cet effet, une promesse de vente a été signée le 15 septembre 2023.

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

- Acquisition : 24 septembre 2020
- Consultation d'opérateurs : 2022
- Choix de l'opérateur par la commune : juillet 2022
- Signature promesse de cession : 15 septembre 2023
- Diagnostic archéologie préventive : Septembre 2024
- Dépôt du permis de construire par le porteur de projet : 31 décembre 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : décembre 2025
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : janvier 2026
- Mise en service : mars 2027

### **2.3. Démarches d'acquisition**

L'EPFNA étant déjà propriétaire des parcelles susvisées, le présent paragraphe est sans objet.

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

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

SANS OBJET

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

Le cas échéant, 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**

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

Dans le cas présent, le bien a été mis à la disposition de la commune par CMD en date du 27 novembre 2020.

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

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

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

SANS OBJET

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

### **5.1. Stock financier engagées au titre de la convention n°16-18-085**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-19-085, opération n°1618085-006, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles susvisées en vue du développement d'un pôle économique et culturel. Le prix de revient de cette opération est de 267 721,39 € HT à la date du 17 novembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-19-085, au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **267 721,39 € HT au 17 novembre 2023**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette

convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock financier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses et recettes afférentes au titre de la présente convention rattachable à ces fonciers seront soldés à l'échéance fixée pour cette opération.

## **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 300 000 €.

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

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

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

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

La délibération 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 :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention



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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2025.

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...).

## **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.

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

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

La commune de La Couronne  
représentée par son maire,

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

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

**Jean François DAURE**

**Xavier BONNEFONT**

**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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : CMD

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-153

---

### Convention de réalisation n°16-23-120 pour la reconversion de l'ancienne carrière industrielle Lafarge entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

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°16-23-120 pour la reconversion de l'ancienne carrière industrielle Lafarge entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-18-085 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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.

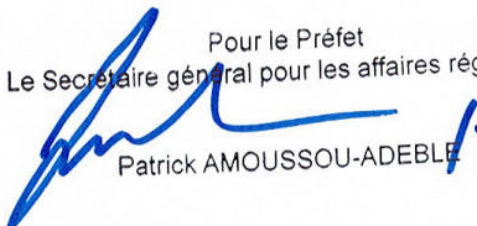
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°16-23-120 pour la reconversion de l'ancienne carrière industrielle Lafarge entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Réinvestissement d'une ancienne carrière industrielle pour le développement d'un parc photovoltaïque

**Contexte** : La commune de La Couronne est la troisième commune de l'agglomération de Grand Angoulême. Marquée par son histoire industrielle avec le cimentier Lafarge, ce dernier détenait un important patrimoine immobilier laissé vacant en centre-ville.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-18-085 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 200 000 € au 08/11/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Projet** : "L'EPFNA s'est porté acquéreur de la totalité du patrimoine bâti et non bâti du cimentier Lafarge sur la commune de La Couronne entre 2020 et 2021. Chaque site étant abordé comme un projet à part entière il convient désormais de leur attribuer une convention de réalisation dédiée.

La carrière sera cédée à la ville qui contractualisera un bail emphytéotique avec un développeur de photovoltaïque

**Durée** : jusqu'au 31/12/2024

**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
4 497 427 € / 3 933 192 €	1 281 476 €	4 631 580 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 80 ha portant sur une carrière de calcaire anciennement exploitée par le cimentier Lafarge





Périmètre de réalisation (122,08 ha)









## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-23-120

#### POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE CARRIERE INDUSTRIELLE LAFARGE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

#### ENTRE

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

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du;  
Ci-après dénommée « **L'EPCI** » ou "**Grand Angoulême**"

**D'une part,**

**ET**

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

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La commune de La Couronne

La commune de La Couronne est localisée au sud du département de la Charente. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la N 10 de Poitiers à Bordeaux. Elle est desservie par via la gare d'Angoulême par le TGV Paris / Bordeaux. A partir de décembre 2023, cinq TER pour Bordeaux et cinq TER pour Angoulême s'arrêteront à La Couronne.

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

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7764	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.65 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	18.19 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	95	534	1 018
Rythme de construction annuel surface	2 422 m <sup>2</sup>	48 393 m <sup>2</sup>	77 481 m <sup>2</sup>
Taux de vacance du parc de logements	9.82 %	8.87 %	11.18 %
Nombre de personnes par ménages	2.04	2.09	2.13
Nombre d'emplois au lieu de travail	4 027	64 867	139 934
Nombre d'entreprises	60	1 346	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	128	2 670	6 830
Taux de chômage annuel moyen	17.90 %	15.21 %	13.60 %



## La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023
PLH	8 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de La Couronne 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
X	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 « CARRIERE LAFARGE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AP 442	7 639 m <sup>2</sup>	Non bâti	19, route de Breuty	N		vide
AP 12	2 625 m <sup>2</sup>	Non bâti	13, route de Breuty	N		vide
AP 13	354 m <sup>2</sup>	Non bâti	11, route de Breuty	N		vide
AP 14	158 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Petit Menadeau	N		vide
AP 15	295 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Petit Menadeau	N		vide
AP 16	599 m <sup>2</sup>	Non bâti	1, route de Breuty	N		vide
AP 17	5 315 m <sup>2</sup>	Non bâti	7, route de Breuty	N		vide
AP 20	3 037 m <sup>2</sup>	Non bâti	Chaumes de la Bergerie	NP		Vide
AP 21p	583 950 m <sup>2</sup>	Non bâti	Chaumes de la Bergerie	NP	Parcelle à diviser	Vide
AP 22	2 485 m <sup>2</sup>	Non bâti	Château de la Cote	NP + EBC		Vide
AP 23	2 220 m <sup>2</sup>	Non bâti	Château de la Cote	NP + EBC		Vide
AP 24	27 105 m <sup>2</sup>	Non bâti	Château de la Cote	NP + EBC		Vide
AP 25	16 120 m <sup>2</sup>	Non bâti	Château de la Cote	NP		Vide
AP 26	2 046 m <sup>2</sup>	Non bâti	A l'Anneau	NP		Vide
AP 238	3 465 m <sup>2</sup>	Non bâti	Chaumes de la Bergerie	N		Vide

AR 13	1 692 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièces du Coux	N		Vide
AR 14	884 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièces du Coux	N		Vide
AR 15	3 745 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièces du Coux	N		Vide
AR 16	3 468 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièces du Coux	N		Vide
AR 17	4 516 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièces du Coux	N		Vide
AR 19	4 655 m <sup>2</sup>	Non bâti	La Grande Vigne	N		vide
AR 56	1 936 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		Vide
AR 57	3 130 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		vide
AR 58	2 478 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		Vide
AR 59	5 471 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		Vide
AR 64	4 480 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		Vide
AR 65	1 654 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AR 66	2 254 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AR 68	12 925 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AR 69	2 945 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AR 70	8 868 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AR 71	6 000 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AR 72	4 920 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		Vide
AR 73	2 228 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		vide
AR 74	936 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		vide
AR 75	1 281 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		vide
AR 76	1 656 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		vide
AR 77	1 350 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		vide
AR 78	1 615 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		vide
AR 79	5 770 m <sup>2</sup>	Non bâti	Au Dessus Font Roi	N		vide
AR 80	977 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		vide
AR 81	3 310 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		vide
AR 82	1 319 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		vide
AR 83	829 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		vide
AR 84	5 765 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		vide



AR 85	510 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		vide
AR 86	460 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		vide
AR 87	11 800 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 88	8 110 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 89	11 595 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 90	2 140 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 91	3 169 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 92	3 150 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 93	5 365 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 94	1 862 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 95	3 410 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		vide
AR 115	13 380 m <sup>2</sup>	Non bâti	Terres des Severins	N		vide
AR 116	10 775 m <sup>2</sup>	Non bâti	Terres des Severins	N		vide
AR 117	6 465 m <sup>2</sup>	Non bâti	Terres des Severins	N		vide
AR 118	7 990 m <sup>2</sup>	Non bâti	Terres des Severins	N		vide
AR 243	2 010 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		Vide
AR 245	2 030 m <sup>2</sup>	Non bâti	Plantier du Parc	N		Vide
AR 250	3 620 m <sup>2</sup>	Non bâti	Derrière le Parc	N		Vide
AR 259	603 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		vide
AR 262	660 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		vide
AR 265	645 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		vide
AR 266	68 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		vide
AR 268	774 m <sup>2</sup>	Non bâti	Bois Personnier	N		vide
AR 271	20 996 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AR 274	1 684 m <sup>2</sup>	Non bâti	La Cla Blanchie	N		Vide
AR 276	5 388 m <sup>2</sup>	Non bâti	La Grande Vigne	N		Vide
AR 278	6 157 m <sup>2</sup>	Non bâti	La Grande Vigne	N		Vide
AR 281	12 961 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièce du Coux	N		vide
AR 282	620 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièce du Coux	N		vide
AR 284	809 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièce du Coux	N		vide

AR 286	1 225 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièce du Coux	N		vide
AR 288	6 364 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pièce du Coux	N		vide
AR 289	87 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brandes de Breuty	N		Vide
AY 335	21 985 m <sup>2</sup>	Non bâti	Les Pres de l'Anneau	N		Vide

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

**La sortie d'activité ICPE a été réalisée conformément aux prescriptions de la DREAL.**



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n°16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) en date du 24 septembre 2018.

A ce stade, l'EPFNA a déjà réalisé ou fait réaliser sur ce périmètre, l'étude suivante :

- Inventaire Faune Flore, livrée en décembre 2022.

Le porteur de projet identifié a souhaité prolonger cette étude d'une année supplémentaire

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

- Développement d'un parc photovoltaïque

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

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à la Commune. Cette dernière signera un bail emphytéotique avec le porteur de projet.

Une promesse de bail tripartite a été signée entre le développeur, l'EPFNA et la commune le 9 mars 2022.

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

- Acquisition : 17 décembre 2021
- Consultation d'opérateurs : 2021
- Choix de l'opérateur par la commune : janvier 2022
- Signature promesse de bail : mars 2022
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 1<sup>er</sup> trimestre 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2026
- Mise en service : 2027

### **2.3. Démarches d'acquisition**

L'EPFNA étant déjà propriétaire des parcelles susvisées, le présent paragraphe est sans objet.

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

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

SANS OBJET

### **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 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**

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

SANS OBJET



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

### **5.1. Stock financier engagées au titre de la convention n°16-18-085**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-19-085, opération n°1618085-006, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles susvisées en vue du développement d'un parc photovoltaïque. Le prix de revient de cette opération est de 200 000 € HT à la date du 17 novembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-19-085, au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **200 000 € HT au 17 novembre 2023**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock financier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses et recettes afférentes au titre de la présente convention rattachable à ces fonciers seront soldés à l'échéance fixée pour cette opération.

### **5.2. Plafond de dépenses**

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

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

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

### **5.3. 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 d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir.

La délibération 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 :

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2024.

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...).

## **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.

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

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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



## **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de La Couronne  
représentée par son maire,

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

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

**Jean François DAURE**

**Xavier BONNEFONT**

**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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : CMD

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-154

---

### Convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

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°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-18-085 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUËDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la ville de La Couronne, la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion des anciennes carrières dites de "Brousse Marteau" pour un projet à vocation touristique et culturel

**Contexte** : La commune de La Couronne est la troisième commune de l'agglomération de Grand Angoulême. Marquée par son histoire industrielle avec le cimentier Lafarge, ce dernier détenait un important patrimoine foncier laissé en friche à l'échelle de la ville.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-18-085 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 100 000 € au 08/11/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Projet** : L'EPFNA s'est porté acquéreur de la totalité du patrimoine bâti et non bâti du cimentier Lafarge sur la commune de La Couronne entre 2020 et 2021. Chaque site étant abordé comme un projet à part entière il convient désormais de leur attribuer une convention de réalisation dédiée.

Ces anciennes carrières sont ciblées depuis plusieurs années pour développer un parc d'attraction thématique. Ce projet est en recherche de financement.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2026

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 497 427 € / 3 933 192 €	1 281 476 €	4 631 580 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 75 ha composé d'anciennes carrières, d'espaces naturels et de terrain en zone artisanales













## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N° 16-23-124

#### POUR LA RECONVERSION DES ANCIENNES CARRIÈRES BROUSSE MARTEAU

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

#### ENTRE

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

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

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

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

**D'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-022 en date du.

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

**d'autre part**



## PRÉAMBULE

### La commune de La Couronne

La commune de La Couronne est localisée au sud du département de la Charente. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la N 10 de Poitiers à Bordeaux. Elle est desservie par via la gare d'Angoulême par le TGV Paris / Bordeaux. A partir de décembre 2023, cinq TER pour Bordeaux et cinq TER pour Angoulême s'arrêteront à La Couronne.

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

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7764	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.65 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	18.19 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	95	534	1 018
Rythme de construction annuel surface	2 422 m <sup>2</sup>	48 393 m <sup>2</sup>	77 481 m <sup>2</sup>
Taux de vacance du parc de logements	9.82 %	8.87 %	11.18 %
Nombre de personnes par ménages	2.04	2.09	2.13
Nombre d'emplois au lieu de travail	4 027	64 867	139 934
Nombre d'entreprises	60	1 346	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	128	2 670	6 830
Taux de chômage annuel moyen	17.90 %	15.21 %	13.60 %

## La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023
PLH	8 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de La Couronne 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
X	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 « BROUSSE MARTEAU » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 172	6 990 m <sup>2</sup>	Non bâti	Tuilerie de la Garenne	UXA	SUP	vide
AB 173	3 650 m <sup>2</sup>	Non bâti	Tuilerie de la Garenne	UXA	SUP	vide
AB 174&	858 m <sup>2</sup>	Non bâti	Tuilerie de la Garenne	UXA	SUP	vide
AB 175	14 175 m <sup>2</sup>	Non bâti	Tuilerie de la Garenne	NP	SUP	vide
AB 176	501 m <sup>2</sup>	Non bâti	Prés Rouffignac	NP	SUP	vide
AB 178	620 m <sup>2</sup>	Non bâti	Prés Rouffignac	NP	SUP	vide
AB 179	9 005 m <sup>2</sup>	Non bâti	Prés Rouffignac	NP	SUP	vide
AB 181	5 490 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Rockail	NP	SUP	Vide
AB 182	10 945 m <sup>2</sup>	Non bâti	Les Grands Champs	NP	SUP	Vide
AB 217	591 m <sup>2</sup>	Non bâti	Vigne de la Chaume	NP	Zone boisée	Vide
AB 227	556 m <sup>2</sup>	Non bâti	Vigne de la Chaume	NP		Vide
AB 228	1583 m <sup>2</sup>	Non bâti	Vigne de la Chaume	NP		Vide
AB 229	1446 m <sup>2</sup>	Non bâti	Vigne de la Chaume	NP		Vide
AB 238	623 m <sup>2</sup>	Non bâti	Forêt des Moines	NP	SUP + BASOL	Vide
AB 366	834 m <sup>2</sup>	Non bâti	Vigne de la Chaume	NP		Vide
AB 452	56 196 m <sup>2</sup>	Non bâti	A l'Essard	NP	SUP+zone boisée	Vide
BT 349	114 m <sup>2</sup>	Non bâti	Champ de la Tuilerie	UE		Vide
BT 393	939 m <sup>2</sup>	Non bâti	Champ de la Tuilerie	UE		Vide
BT 386	874 m <sup>2</sup>		Champ de la Tuilerie			Vide



BT 408	2 671 m <sup>2</sup>	Non bâti	Champ de la Tuilerie	UE		Vide
BT409	107 m <sup>2</sup>		Champ de la Tuilerie			Vide
BZ 551	16 187 m <sup>2</sup>	Non bâti	Les Bournats	NP	EBC	Vide
BZ 552	235 982 m <sup>2</sup>	Non bâti	Les Bournats	1 AUX + NP	Zone boisée + EBC	Vide
BZ 512	79 587 m <sup>2</sup>	Non bâti	Forêt des Moines	NP	EBC	Vide
BZ 555	5 183 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brousse Marteau	NP		Vide
BZ 554	4 004 m <sup>2</sup>	Non bâti	Forêt des Moines	NP		Vide
BZ 566	23 524 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pinotière	N		Vide
ZC 310	139 681 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brousse Marteau	1 AUX + NP		Vide
ZC 17	10 240 m <sup>2</sup>	Non bâti	Champ de Matin	NP		Vide
ZC 261	2 325 m <sup>2</sup>	Non bâti	Brousse Marteau	NP	EBC	Vide
ZC 267	26 563 m <sup>2</sup>	Non bâti	Pinotière	NP		Vide
ZC 308	85 958 m <sup>2</sup>	Non bâti	Champ de Matin	1 AUX + NP	BASIAS	Vide
ZC 309	3 140 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Mas	N		Vide

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.

**En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AB n°172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 181, 182, 238, 452:**

Il résulte des certificats d'urbanisme délivrés par l'autorité compétente en date du 23 mai 2019 sous les numéros CU 16113 19 C104, CU 16113 19 C0103, CU 16113 19 C 0101, CU 16113 19 C099 notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« *Le terrain est en partie concernée par une servitude d'utilité publique suivante :*

*Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution). »*

**La parcelle ZC 308** est exploitée par la société GARRAUD, pour une activité de décharge de déchets industriels banals (D.I.B.). L'activité est terminée depuis 1988. Fiche BASIAS n°POC1600923.



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

- Acquisition : 24 septembre 2020
- Choix de l'opérateur par la commune : 2024
- Signature promesse de cession : juin 2024
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : décembre 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : décembre 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : janvier 2027
- Mise en service : janvier 2029

### **2.3. Démarches d'acquisition**

L'EPFNA étant déjà propriétaire des parcelles susvisées, le présent paragraphe est sans objet.

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

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

SANS OBJET

### **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 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**

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

SANS OBJET

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

### **5.1. Stock financier engagées au titre de la convention n°16-18-085**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-19-085, opération n°1618085-006, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles susvisées en vue d'un projet d'aménagement à vocation touristique. Le prix de revient de cette opération est de 100 000 € HT à la date du 17 novembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-19-085, au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **100 000 € HT au 17 novembre 2023**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock financier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses et recettes afférentes au titre de la présente convention rattachable à ces fonciers seront soldés à l'échéance fixée pour cette opération.



## **5.2. Plafond de dépenses**

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

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

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

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

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

La délibération 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 annexe, liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 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...).

## **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.

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

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de La Couronne  
représentée par son maire,

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

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur  
général,

**Jean François DAURE**

**Xavier BONNEFONT**

**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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : CMD

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-155

---

### Avenant n°4 de prorogation à la convention d'adhésion projet de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et la coulée verte entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de la Charente et l'EPFNA

---

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

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

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

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°4 de prorogation à la convention d'adhésion projet de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et la coulée verte entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de la Charente et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 186 200 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Avenant n°4 de prorogation à la convention d'adhésion projet de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et la coulée verte entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de la Charente et l'EPFNA

**Objet** : Maîtrise foncière dans le cadre du projet Flow Velo le long de la Charente

**Contexte** : Maîtrise foncière d'un linéaire le long de la Charente dans le cadre du projet de Flow Vélo développé à plus grande échelle

**Projet** : Maîtrise foncière d'un linéaire le long de la Charente dans le cadre du projet de Flow Vélo développé à plus grande échelle

**Durée** : 31/12/2023 au 31/12/2024

**Montant** : 186 200 €

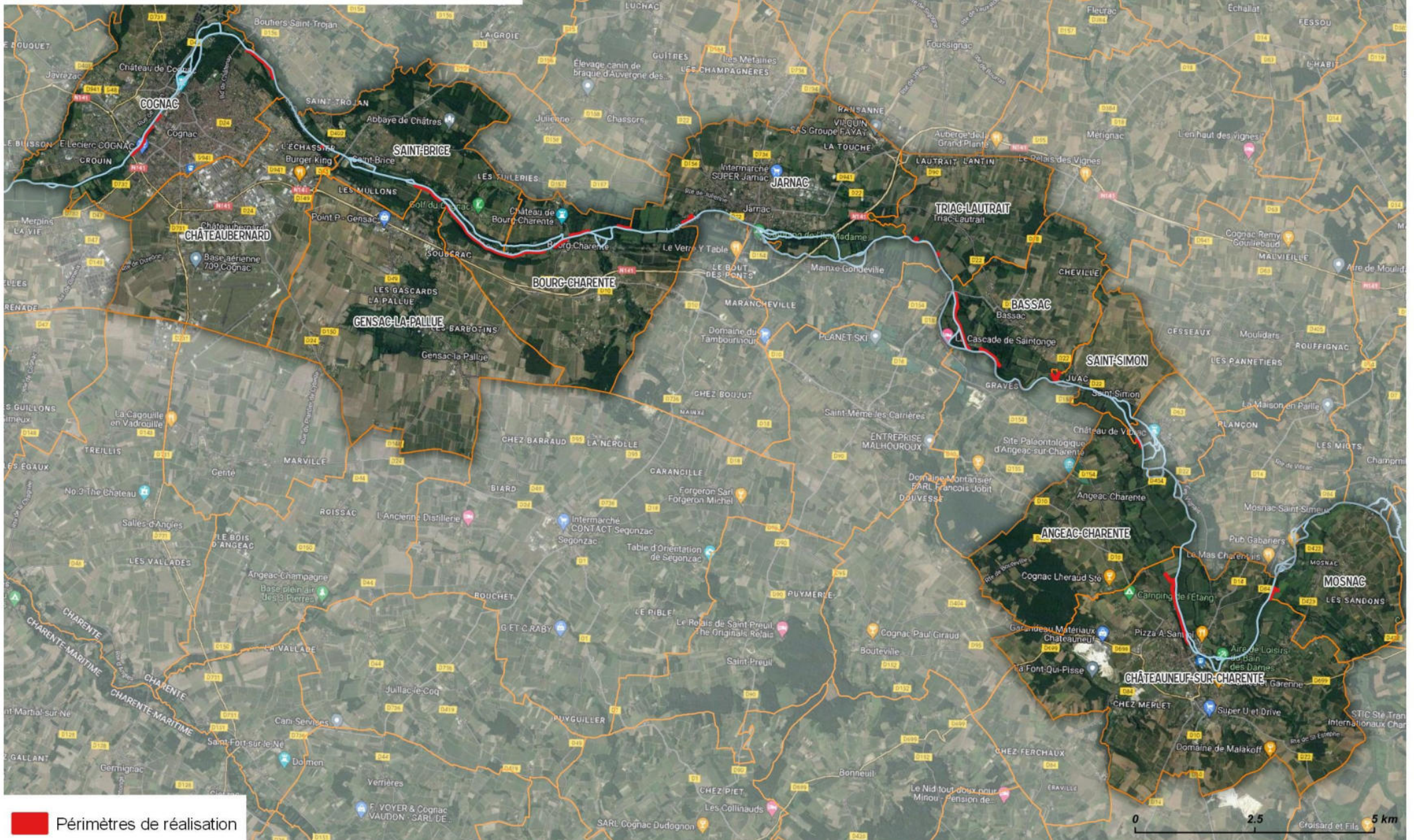
**Garantie de rachat** : Communauté d'agglomération du Grand Cognac

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
33 879 387 € / 37 620 669 €	21 477 730 €	43 925 422 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation le long de la Charente à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Cognac





Périmètres de réalisation





**AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 -14-065  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE  
DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND COGNAC**

**LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE**

**ET**

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

**Entre**

**La communauté d'agglomération de Grand Cognac**, dont le siège est situé – 6 rue de Valdepeñas CS10216 - 16111 COGNAC Cedex – représentée par son Président, **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil de Grand Cognac n°2020/0184 du 12 novembre 2020,

ci-après dénommée « **l'EPCI** »

**d'une part,**

**Le département de La Charente**, dont le siège est – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par son Président, **Monsieur Philippe BOUTY**, dûment habilitée par une délibération

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

**d'autre part,**

**et**

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

ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

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

Ainsi, une convention d'adhésion-projet n° CCA 16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 a été signée le 14 avril 2015 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de La Charente et l'EPFNA. Un avenant à cette convention a été signé le 7 janvier 2019 afin d'augmenter le plafond financier, d'élargir le périmètre d'intervention et de transférer les engagements des anciennes conventions conclues avec les communes d'Angeac-Charente, Bassac, Bourg-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Gensac-la-Pallue, Jarnac, Mosnac, Saint-Simon et Triac-Lautrait.

Un avenant n°2 et n°3 ont été régularisés aux fins de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

Le présent avenant est l'occasion de faire un point d'étape sur la procédure et les prochaines échéances tout en mettant à jour la convention avec le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

### 1. Phase administrative

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

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

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

### 2. Transfert de propriété

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

### 3. Notification des offres

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

#### 4. Saisine du juge de l'expropriation

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

Sur le territoire de Grand Cognac, la procédure d'expropriation concerne 56 propriétaires dont 50 parcelles répartis en 31 comptes de propriétés (dossiers d'expropriation) comme suit :

- 1 dossier sur la commune de Châteauneuf-sur-Charente
- 1 dossier sur la commune de Angeac-sur-Charente
- 7 dossiers sur la commune de Bassac
- 1 dossier sur la commune de Triac-Lautrait
- 1 dossier sur la commune de Jarnac
- 17 dossiers sur la commune de Bourg-Charente
- 1 dossier sur la commune de Châteaubernard
- 1 dossier sur la commune de Gensac la Pallue
- 1 dossier sur la commune de Cognac

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

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

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition L'avenant n°3 prolongeait cette durée jusqu'au 31 décembre 2023.

Mais vu les délais d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière, les délais de recours des expropriés, il convient de prolonger la durée de la convention afin de finaliser les dernières acquisitions par l'EPFNA tout en respectant les délais administratifs et de recours juridiques.

Vu ce qui précède et le calendrier judiciaire que nous ne maîtrisons pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2024. A noter que les rétrocessions des emprises foncières déjà en pleine propriété de l'EPFNA seront réalisées nécessairement au cours de l'année 2023.

### **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.

Les parties conviennent que la convention objet des présentes et ses avenants ont été rédigés 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 au présent avenant.

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

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

*Ainsi, il est nécessaire de modifier le paragraphe 4.1 « Durée de la convention » de l'article 4 « Déroulement de la convention » de la convention initiale comme suit :*

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2024**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Cognac est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

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

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-14-065 et de ses avenants restent inchangées.

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

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

Le Département de La Charente  
représenté par sa Vice-Présidente en charge de la  
commission Environnement et Préservation des  
Ressources,

**Jérôme SOURISSEAU**

**Philippe BOUTY**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES**  
n°..... du .....

Annexe 1 : Convention d'adhésion-projet n°16-14-065.

Annexe 2 : Avenant n°1.

Annexe 3 : Avenant n°2.

Annexe 4 : Avenant n°3

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-156

---

### Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

---

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

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

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

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,

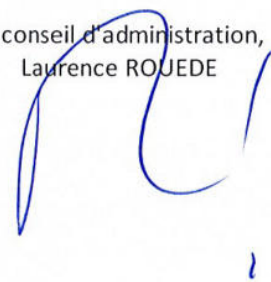
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

**Objet** : Rajout d'une parcelle de 100m<sup>2</sup> appartenant aux mêmes propriétaires

**Contexte** : La commune nous a appris la connaissance d'une autre parcelle appartenant aux mêmes propriétaires. Les propriétaires vont aller devant le tribunal afin de demander un délai supplémentaire avant la saisie du bien. Cette saisie concerne également cette parcelle de 100 m<sup>2</sup>.

**Projet** : Le projet est de pouvoir acquérir le bien en démembrement de propriété afin de permettre à la commune de réaliser les travaux nécessaires, avant de revendre le bien à un acquéreur.

**Durée** : 5 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
188 111 € / 476 660 €	67 213 €	218 425 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation comprenant un local commercial avec un appartement à l'étage et une dépendance d'une surface bâtie d'environ 337 m<sup>2</sup>, auquel il faut rajouter un terrain nu d'une surface de 100 m<sup>2</sup>. C'est la parcelle I 282.





## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N°16-23-102 POUR LE RÉINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN RESTAURANT DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUIL (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de NIEUIL**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 81 rue Jean-Mesturas à NIEUIL (16270), représentée par **Monsieur Laurent SELLIER**, 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 n°B-202X- ..... du XX XX 2021.

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

**d'autre part**



**Projet 1 : Réinvestissement d'une activité de bar / restauration**

Ce nouveau périmètre correspond à une parcelle appartenant aux mêmes propriétaires, et est compris dans le prix de vente fixé à 100 000 €. L'EPFNA va racheter ce bien en démembrement de propriété avec la commune afin que celle-ci réalise des travaux de rénovation permettant la réouverture du bar / restaurant.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La commune de Nieuil  
représentée par son maire,

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

**Laurent SELLIER**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 16-23-102



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-157

---

### Convention cadre n°17-23-112 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

---

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

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

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

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,

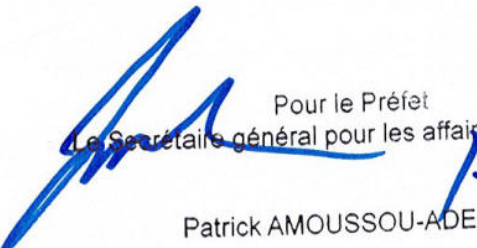
- APPROUVE la convention cadre n°17-23-112 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023



Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention cadre n°17-23-112 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

**Objet** : Revitalisation des centres-bourgs

**Contexte** : La CdA de La Rochelle est un territoire très attractif avec de forts enjeux en termes de production de logements. La CdA accompagne aussi plus généralement ses communes sur la définition de leurs besoins dans leurs centres-bourgs.

**Projet** : La CdA de La Rochelle et l'EPFNA travaillent à la préparation d'une convention cadre "centres-bourg" qui doit permettre de cadrer notre partenariat en ce qui concerne l'étude de nouvelles conventions avec les communes de l'agglomération (hors La Rochelle), et le suivi de ces conventions.

**Durée** : jusqu'au 31 décembre 2028

**Montant** : Sans objet

**Garantie de rachat** : Sans objet

**Capacités financières de la collectivité** : Sans objet

**Périmètre** : Communauté d'Agglomération de La Rochelle, hors ville de La Rochelle



Source : CdA La Rochelle

**CONVENTION-CADRE THEMATIQUE N° 17-23-112  
D'APPUI A LA STRATEGIE FONCIERE EN MATIERE DE  
REVITALISATION OU DE DYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE (17)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommé la « **CdA** »;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 « **l'EPFNA** »

**d'autre part,**



## PRÉAMBULE

### La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Située au Nord-Ouest du département de la Charente-Maritime, la CdA de la Rochelle profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce notamment à sa proximité avec les îles de Ré, d'Oléron, d'Aix et Madame.

Créée le 24 décembre 1999, la CdA de La Rochelle regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. Le territoire s'étend sur près de 327 km<sup>2</sup> couverts à hauteur de 30% environ de zones urbanisées, 60% de terres agricoles et 10% de marais. Avec ses 9 communes littorales, il s'étire sur un linéaire de 70 km de côtes. Environ 20% des espaces sont reconnus pour leur intérêt écologique.

La CdA de La Rochelle est limitrophe des Communautés de communes Aunis Atlantique et Aunis Sud, et de la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan. Elle se situe aussi à égale distance entre les Métropoles de Nantes, Bordeaux et la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. La CdA est particulièrement bien desservie en termes de voirie avec l'A10 à proximité, ainsi qu'un réseau ferré permettant de rejoindre Rochefort, Bordeaux, Niort, Poitiers, Paris ou encore Nantes.

Dotée d'un projet de territoire actualisé le 7 juillet 2022, intitulé « Projet d'agglomération La Rochelle Horizon 2040 », la CdA présente quatre ambitions majeures (créativité, solidarité, sobriété, coopérations) et deux axes transversaux, liés à la démocratie participative et au caractère maritime du territoire.

Ce caractère maritime a créé l'opportunité de se fixer un objectif particulièrement ambitieux : celui de devenir le 1<sup>er</sup> territoire urbain du littoral français à afficher un bilan zéro carbone en 2040.

De fait, le projet « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » est reconnu d'intérêt national par l'Etat et a été désigné parmi les lauréats de son appel à projets « territoires d'innovation ».

En 2020, la Communauté d'agglomération de La Rochelle comptait 175 608 habitants, soit 9 373 de plus qu'en 2014.

La croissance démographique explique en partie la forte tension régnant sur le marché du logement. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021, adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire a fait l'objet d'un bilan-évaluation à mi-parcours, d'une modification du programme d'actions thématiques et d'une prorogation jusqu'en mars 2025. Le PLH modifié prévoit notamment une production de logements de 2100 logements par an (contre 1 936 logements par an précédemment), en accentuant les efforts de production des logements locatifs sociaux dans les communes SRU. Il prévoit également une diversification et une accentuation de l'offre de logements à prix abordable par la production de 270 logements par an à prix maîtrisé, intégrant des baux réels solidaires

De plus, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé en décembre 2019 et modifié le 6 juillet 2023, favorise le recyclage urbain et limite les projets en extension urbaine, en réponse aux objectifs d'accueil de population du territoire. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux.

Ce dynamisme démographique s'accompagne d'un réel dynamisme économique. Ainsi, le territoire de l'agglomération accueille 12 655 entreprises pour 66 200 salariés et connaît un rythme de commercialisation des espaces commerciaux de l'ordre de 6ha/an.

Pour traduire les nouveaux enjeux du territoire et les évolutions législatives ou réglementaires, le SCOT approuvé le 11 avril 2011 est en cours de modification et d'élargissement à deux autres établissements publics

Convention cadre centre-bourg n° 17-22-094

Paraphes

2

de coopération intercommunale (EPCI) voisins : les communautés de communes Aunis Sud et Aunis Atlantique. L'approbation du SCOT commun est prévue en 2025.

Les enjeux du territoire sont notamment les suivants :

- un secteur tendu, attractif pour l'habitat accusant un retard de production de logements sociaux (65 PLS / an vs un objectif de 125 ; 474 LLS agréés par an vs un objectif de 501/ an) mais avec une production de logements dynamique ;
- des objectifs de rattrapage pour 8 communes dites "SRU" et 2 en constat de carence ;
- des prix de logements en hausse continue excluant une frange de la population, en particulier les jeunes ménages avec enfants, se logeant en 3ème couronne voire en dehors du territoire de l'agglomération, dans des secteurs compatibles avec leurs budgets ;
- une population vieillissante, tout particulièrement sur l'unité urbaine centrale ;
- de nombreux projets d'aménagement développés sur le territoire tout mode confondu (portage public, opération négociée avec des opérateurs,...) offrant une capacité à faire, à donner à voir et à essaimer en termes de production de logements, d'innovations énergétiques, sociétales et écologiques.

Dans ce contexte, les problématiques foncières suivantes ont pu être identifiées :

- un risque de spécialisation sociale du territoire ;
- une accession à la propriété difficile pour les populations originaires du territoire en raison du prix de l'immobilier et du foncier ; mais aussi pour les personnes qui y trouvent un emploi, ce qui est un frein à l'emploi.
- une offre très limitée de fonciers constructibles en extension et en intensification, entraînant une envolée des prix et une forte pression foncière sur les espaces non urbanisés (zones 2AU du PLUi en particulier) ;
- des gisements fonciers identifiés dans de nombreuses communes nécessitant une action de la collectivité pour permettre leur optimisation et leur activation ; et que la plupart des communes seules sans l'accompagnement de la CDA et ou de l'EPF ne sauront activer ;
- la recherche constante d'une maîtrise des prix d'acquisition, tout acteur confondu, pour permettre de concilier qualité opérationnelle, adaptation aux contextes et performances environnementales.
- une économie du foncier afin de préserver la fonction nourricière des terres et de limiter l'imperméabilisation des sols,
- une difficulté à maîtriser du foncier en vue de la mise en œuvre des politiques sectorielles de la Communauté d'agglomération, tels le développement économique, l'implantation d'équipements structurants, etc.

La CdA de La Rochelle a montré sa volonté, notamment à travers ses documents cadre, de construire un développement territorial permettant de répondre aux besoins de maintien et d'accueil de population (en particulier par la production de logements sociaux et abordables), de développement des activités économiques (et de l'emploi) et d'assurer ce développement dans une recherche de mixité des fonctions urbaines et des usages (proximité des commerces, services, emplois, loisirs avec les lieux d'habitation).

Les documents de référence en vigueur sont les suivants :

Document	Date d'approbation	Evolutions
<b>PLUi</b>	19-12-2019	Modification simplifiée le 4 mars 2021, mise à jour en avril 2022, modification n°1 approuvée le 6 juillet 2023.
<b>PLH</b>	26-01-2017	Evaluation à mi-parcours et prorogation jusqu'en mars 2025
<b>SCOT</b>	11-04-2011	Elaboration d'un SCOT couvrant 3 EPCI (La Rochelle, Aunis Sud, Aunis Atlantique). Arrêt du SCOT commun en 2023, approbation début 2025

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Convention cadre centre-bourg n° 17-22-094

Paraphes

3

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,
- le développement économique,
- la revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- la lutte contre les risques et la 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 économes 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 Contractante 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-CADRE THEMATIQUE**

La présente convention-cadre thématique, au même titre que les conventions-cadres portant sur le recyclage foncier et les réserves foncières, remplace la convention cadre n° 17-15-004 relative à la politique de l'habitat et la convention n° 17-18-090 d'appui à la stratégie foncière en matière de développement économique, à compter de sa signature.

Les effets de la présente convention-cadre porteront 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.

Afin de mieux identifier les besoins des communes, un questionnaire leur a été adressé par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à l'été 2022 (à l'exception de la Ville de La Rochelle) en vue de recenser leurs projets à court et moyen terme.

Convention cadre centre-bourg n° 17-22-094

Paraphes

4

## 1.1 Objet de la convention

La présente convention-cadre thématique a pour objet de :

- **définir la stratégie foncière** de la CdA de La Rochelle en matière de revitalisation ou de dynamisation des centres-bourgs des communes membres à l'exclusion de la Ville de La Rochelle, en identifiant les zones d'intervention prioritaires et en proposant des études des secteurs à enjeux communaux à travers la mise en place de zones de veille ;
- **définir les modalités de partenariat** entre la CdA, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de la CdA de La Rochelle, 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.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser et encadrer une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle d'une commune ou de grands secteurs urbains communaux. La présente convention porte une action de coordination et de suivi des politiques publiques. Les actions à mettre en œuvre par la communauté d'agglomération, les communes et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention quand elles répondent à ses objectifs et d'autre part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

L'EPFNA accompagnera les communes intéressées, avec l'aide de la CdA le cas échéant, dans leurs projets de revitalisation ou de dynamisation de centre-bourg, au titre de son PPI.

## 1.2 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 :

- 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 autour de 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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurants tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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.

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

### 1.3 Contexte de la convention

Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA travaillent conjointement dans le cadre de conventions sectorisées. Ce partenariat a permis l'acquisition de 210 fonciers sur l'ensemble du territoire de la CdA. Ce chiffre représente 110 ha de fonciers maîtrisés pour un montant total de 38 millions d'euros.

L'intervention de l'EPFNA a été en effet formalisée dans une première convention-cadre " habitat" signée le 5 novembre 2009 avec une échéance fixée au 31 décembre 2014, prorogée par avenant jusqu'au 30 juin 2015. S'en est suivie une seconde convention-cadre portant sur la mise en place d'une stratégie foncière en matière d'habitat. Signée le 7 juillet 2015, elle a fait l'objet d'un avenant n°1 le 16 août 2017 pour acter le transfert de compétence « Opérations d'aménagement d'intérêt communautaire » et l'adoption du PLH, puis d'un avenant n°2 signé le 20 décembre 2019 pour mettre en conformité la convention avec le Plan Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPF NA et la proroger jusqu'au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, une convention-cadre sur le développement économique a été signée le 23 juillet 2018 avec une échéance fixée au 31 décembre 2028.

Ces conventions-cadre ont été déclinées en conventions opérationnelles selon trois types de domaines d'intervention :

- **pour des projets à dominante d'habitat ;**
- **pour des projets en faveur du développement économique ;**
- **pour des projets mixtes structurants pour la revitalisation des centres-bourgs,.**

Néanmoins, à l'heure de la transversalité et de la mixité sociale et des fonctions, ces conventions ont montré leurs limites dans la pratique. Il est devenu nécessaire qu'elles puissent évoluer vers un mode de partenariat adapté à chaque thématique identifiée : requalification et densification d'espaces en tension (boulevards, zones d'activités), centres-bourgs, et réserves foncières de plus long terme.

**Les interventions de l'EPFNA dans les secteurs de centre-bourg, ont été faites en déclinaison par défaut de la convention-cadre habitat, montée pour s'appliquer aux projets comprenant essentiellement du logement.** La CdA de La Rochelle a montré sa volonté, notamment à travers ses documents cadre, de construire un développement territorial permettant :

- de répondre aux besoins de maintien et d'accueil de population (en particulier par la production de logements sociaux et abordables) et de développement des activités économiques (et de l'emploi) ;
- d'assurer ce développement dans une recherche de mixité des fonctions urbaines et des usages (proximité des commerces, services, emplois, loisirs avec les lieux d'habitation).

Ce double objectif doit se traduire, de façon complémentaire, notamment par :

- des interventions **prioritaires** en dent creuse ou en recyclage de l'existant dans des zones déjà urbanisées sous tension : **mobilisation et optimisation ;**
- une intervention plus ciblée sur les secteurs de centralité, tout particulièrement en redynamisation des centres-bourgs : **redynamisation et mixité ;**

Le conventionnement avec l'EPFNA fait partie intégrante de la stratégie foncière de la CdA.

La présente convention-cadre permettra d'assurer la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la CdA de la Rochelle et les communes-membres intéressées et portées dans le cadre de conventions sectorielles et/ou opérationnelles.

Les conventions-cadres thématiques n° 17-21-019 sur le « recyclage foncier » et n° 17-21-020 sur les « réserves foncières » ont été signées le 19 avril 2021 et ont, à ce titre, précédé la présente convention-cadre qui vient compléter ce dispositif.

## **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 la thématique identifiée, 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 thématique**

Signée entre la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, la convention-cadre thématique 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.

La présente convention-cadre sera axée sur le **volet de la revitalisation ou de la dynamisation des centres-bourgs**. Elle permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes (hors Ville de La Rochelle), dans le cadre de conventions opérationnelles dont la CdA sera signataire.

### **2.2 La convention opérationnelle**

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 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 thématique.

## **ARTICLE 3 - ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE EN TERMES DE REVITALISATION OU DYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS**

### **3.1 – Définitions**

Il est précisé à la présente convention qu'un centre-bourg ou centralité se définit par un secteur marqué par la combinaison d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, et de pratiques sociales.

### **3.2 – Enjeux généraux**

Si aucune commune de la CdA n'est bénéficiaire du programme « Petites villes de demain » (2020-2026) qui s'adresse aux villes et bourgs de moins 20 000 habitants, la thématique de la revitalisation, voire de la dynamisation des centres-bourgs, est toutefois présente dans les enjeux du territoire.

En témoigne le lancement en juin 2022 d'un accord-cadre en vue de l'élaboration d'études de stratégie de revitalisation des centres-bourgs. L'accord-cadre d'une durée de 4 ans, couvre 19 communes de la CdA :

- ✓ 4 communes en pôles d'appui : Angoulins, Nieul-sur-mer, Châtelailon-plage et Dompierre-sur-mer ;
- ✓ 4 communes de la seconde couronne : La Jarne, Saint-Xandre, L'houmeau, Saint-Rogatien ;
- ✓ 11 communes de la troisième couronne : Yves, Salles-sur-mer, Thairé, Saint-Christophe, Croix-Chapeau, Saint-Médard-d'Aunis, Clavette, Vérines, Bourgneuf, Montroy, Saint-Soulle.

En effet, la CdA souhaite accompagner ces communes qui s'inscrivent dans une démarche volontaire, en impulsant une réflexion globale, en recréant, maintenant ou développant une centralité dans le cadre d'une stratégie d'aménagement d'ensemble pouvant servir de feuille de route à plus ou moins long terme, permettant de répondre aux multiples défis que suppose la notion d'attractivité des centres-bourgs.

Parallèlement à l'accord-cadre d'études dans lequel se sont inscrites 19 communes de la CdA, la présente convention-cadre porte également sur la revitalisation des centres-bourgs et a pour objectif de permettre à l'ensemble des communes, à l'exception de la Ville de La Rochelle, de conventionner avec l'EPFNA sur cette problématique, la CdA étant signataire de ces conventions opérationnelles.

La revitalisation ou la dynamisation des centres-bourgs de l'ensemble de l'agglomération portera, le cas échéant et selon les communes, sur les enjeux suivants sans qu'ils ne soient exhaustifs :

- identifier et mobiliser le foncier stratégique en centre-bourg ;
- développer l'offre de logements en réponse aux besoins de la commune (abordables, spécifiques...)
- lutter contre la vacance des logements et les « passoires énergétiques »
- développer les services (médicaux ...) et les commerces de proximité ;
- implanter ou agrandir des équipements publics de proximité (écoles...)
- etc...

Les réponses aux enjeux communaux de revitalisation ou de dynamisation des centres-bourgs se feront en application notamment des orientations communautaires en matière d'habitat (PLH), de planification urbaine (PLUi), et dans le cadre des ambitions en matière de transition énergétique (La Rochelle Zéro Carbone, PCAET), ou des objectifs de mixité fonctionnelle... Les freins observés à la mobilisation du foncier peuvent être qualifiés selon 3 objets :

- des secteurs avec une dureté foncière importante (fort morcellement, refus de vente des propriétaires...)
- une nature même des sites concernés soumise à fort aléa (pollutions potentielles des sols et/ou du bâti, bâtiments dégradés...)
- enfin, le manque de contextualisation du projet envisagé conduisant à des approches capacitaires maximalistes et des attentes en termes de valorisation déconnectées de la réalité opérationnelle : conciliation des objectifs de qualité - place de la nature, pleine terre, gestion intégrée des eaux de pluie

Convention cadre centre-bourg n° 17-22-094

Paraphes

8

(GIEP)...- , de contextualisation – intégration au contexte urbain, relation aux voisinages - et d'optimisation du foncier.

### **3.3 – Enjeux spécifiques par commune**

Chaque commune pourra adresser ses souhaits de projets à la CdA de manière à envisager au cas par cas, et en relation avec l'EPFNA, l'adéquation de son projet aux modalités d'intervention de l'EPFNA.

#### **ARTICLE 4 - OBJECTIFS DE LA CONVENTION-CADRE THEMATIQUE**

L'objectif de la présente convention thématique est double :

- permettre la réalisation d'opérations de nature à conforter les fonctions de centralité du bourg,
- définir les différentes modalités de travail entre la CdA, les communes membres intéressées et l'EPFNA.

Dans la continuité du partenariat entre la CdA, les communes et l'EPFNA, les principes suivants sont mis en œuvre afin de répondre aux enjeux du territoire :

- participer à l'atteinte des objectifs de la CdA en termes d'objectifs ZAN et ERC ;
- favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales ;
- limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- privilégier la réhabilitation des zones en friches ;
- garantir la réalisation d'opérations immobilières ou d'aménagement de qualité prenant en compte l'ensemble des enjeux qui seront officialisés dans le PACTE (Partenariat pour l'Aménagement et la Construction en Transition Ecologique), tant en terme de cadre méthodologique de travail avec les opérateurs que d'insertion urbaine, architecturale, paysagère et d'appréhension de leur empreinte écologique et leur réponse programmatique aux besoins.

Plus spécifiquement en termes de revitalisation de centre-bourgs, les conventions opérationnelles auront pour objectifs de permettre :

- la mobilisation des fonciers complexes, difficilement mutables ;
- la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'équipements ou d'activités économiques ;
- la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants ;
- la maîtrise de la qualité des logements, que ce soit en termes de configuration ou d'attractivité de l'environnement immédiat comme sur les plans environnementaux et énergétiques ;
- le développement de projets urbains à forte ambition environnementale, sociétale et adaptée à chaque contexte urbain et paysager dans lequel le projet s'inscrit.

#### **ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

L'EPFNA réalisera, au bénéfice des communes intéressées, et dans le cadre des conventions opérationnelles, des interventions à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- des acquisitions foncières par voie amiable, de préemptions par délégation de la CdA et d'expropriations,
- des travaux de démolition-dépollution le cas échéant,
- l'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions,

Convention cadre centre-bourg n° 17-22-094

Paraphes

9



- la gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des communes,
- le cas échéant et si la commune le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations, en tenant compte de la concertation et de ses conclusions.

L'EPFNA s'engage à :

- Soumettre à la CdA les sollicitations d'intervention reçues de la part des communes intéressées (hors Ville de La Rochelle)
- tenir informées les communes concernées et la CdA des acquisitions foncières, de l'état des stocks et des coûts de portage pour chaque convention opérationnelle, sous la forme d'un rapport annuel à la collectivité
- tenir informées les communes concernées et la CdA, des discussions, des négociations foncières avec les propriétaires, des éventuelles difficultés et points de vigilance...
- associer étroitement toutes les parties prenantes (commune(s) et CdA) à la réalisation d'études urbaines et capacitaires

La CdA s'engage, dans le cadre de la mission d'appui aux communes, en cours de constitution et pour garantir une vision d'ensemble cohérente à l'échelle du territoire, à :

- assurer la fonction de porte d'entrée des communes  
Ce faisant, la CdA prendra connaissance des projets communaux, étudiera leur éligibilité à un conventionnement avec l'EPFNA suivant une méthode à construire avec ce dernier, en lien avec les orientations communautaires. Ces critères sont notamment liés à la maturité des projets, aux actions prévues pour concourir à la définition du projet, à leur nature (exclusion des projets portant sur les espaces publics et les équipements publics, sauf à ce que ces derniers ne servent le projet), à la mixité fonctionnelle...
- recueillir auprès des communes une note ou un courrier précisant les motivations les conduisant à solliciter l'intervention de l'EPFNA, indiquant les échéances de portage et de rachat envisagées, les pistes de programmation...
- communiquer à l'EPFNA les éléments permettant d'éclairer son intervention (études, données liées au secteur ou foncier en sa possession, réflexion urbaine sur le secteur de projet, état du gisement mobilisable sous SIG, ...);
- accompagner les communes dans la définition de leurs projets et mettre en œuvre les moyens facilitant et rendant plus efficace l'action de l'EPFNA : mise en relation de la commune avec d'autres acteurs (CAUE, Banque des Territoires...), réalisation d'études permettant d'affiner le projet et d'évaluer sa faisabilité ;
- assurer le suivi administratif des conventionnements (préparation, validation, suivi des circuits de signature,...) et des actions menées par l'EPFNA ;
- organiser les temps d'échanges nécessaires en fonction des actualités (groupe de travail, comités techniques, comité de pilotage, ...).
- convier l'EPFNA aux comités techniques consécutifs à la mise en œuvre de l'accord-cadre sur la revitalisation des centres-bourgs.

## **ARTICLE 6 – MODALITES DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre thématique.

**La CdA** s'engage à signer toutes les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention-cadre mise en œuvre sur son territoire avec **l'EPFNA**, sous condition de présentation et validation des élus de la CdA au préalable.

Si l'**EPCI** est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont la **CdA** sera également signataire.

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront se faire avec la CdA. En tout état de cause, l'**EPFNA** s'engage à tenir informée la **CdA** de l'avancement des projets conventionnés ; des points réguliers seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire.

Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Concernant les études et sur sollicitations des collectivités, l'**EPFNA** pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles de la CdA. Ces études seront réalisées en étroite collaboration des parties prenantes à tous les stades. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes et des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'**EPFNA** et les collectivités concernées ; la CdA sera associée le cas échéant à la définition du cahier des charges.

L'intervention de l'**EPFNA** au service des projets des communes et de la CdA sera facilitée par l'organisation à l'initiative de la CdA, de rendez-vous ou de réunions récurrentes avec les communes sollicitant l'intervention de l'**EPFNA**. Cette mutualisation doit permettre de faciliter les échanges et ainsi garantir la cohérence des actions engagées.

Deux types de réunions de travail technique sont ainsi visées en fonction des secteurs et projets concernés:

- des réunions dédiées entre l'**EPFNA**, les communes concernées et la CdA seront organisées par cette dernière ;
- pour permettre le respect du calendrier des instances respectives de l'**EPFNA** et des communes, les projets communaux pourront être inscrits à l'ordre du jour des réunions existant tous les 15 jours entre la CdA et l'**EPFNA** pour les projets d'intérêt communautaire.

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 7 – ETAPES D’UNE CONVENTION OPERATIONNELLE, OFFRE DE SERVICE DE L’EPFNA ET APPUI DE LA CDA**

Etapas d'une convention de projet	Objectif opérationnel	Solutions opérationnelles	Appui de la CdA de La Rochelle	Offre de l'EPF NA	Actions communes
<b>Pré-conventionnelle</b>	Etudier et partager l'opportunité d'un conventionnement EPF NA avec une commune	<b>Pré-étude de la demande d'une collectivité</b>	<p><b>Diagnostic communal :</b> la CdA propose aux communes de réaliser un diagnostic communal afin de conforter la connaissance des enjeux locaux L'objectif du diagnostic est de comprendre et d'analyser les symptômes de dévitalisation, et d'apporter les outils d'aide à la décision en accompagnant les communes dans la définition d'une stratégie locale de revitalisation.</p> <p><b>Avis d'opportunité et d'éclairage de la CdA</b> sur le projet de la commune (pertinence, risques, cohérence avec les enjeux du territoire)</p>	<b>Analyse de la demande de la commune et de la CdA qui sollicitent</b> un accompagnement de l'EPF NA afin d'évaluer les risques éventuels à la sortie	<b>Rencontre avec la commune</b> si projet éligible à un conventionnement afin d'étudier son besoin et proposer de manière commune un programme d'études adapté : Hyp 1 : convention de réalisation sur la base de sites identifiés Hyp 2 : convention d'étude ou de veille pour identifier des sites

<b>Hyp 1 : Sous convention de réalisation</b>	<b>Sécuriser la sortie opérationnelle des projets</b>	<b>Etudier la faisabilité du projet de la commune, et si possible identifier le porteur de projet dès en amont des acquisitions</b>	- Analyse des conditions réglementaires et opérationnelles de la sortie des projets (PLUi et OAP spatialisées, PLH, territoire zéro Carbone etc.) Appui à la réalisation des études à mener, éventuellement par la CdA, l'EPF NA ou la commune Appui à l'identification d'opérateurs / porteurs de projet sur la base du projet souhaité par le titulaire de la convention	<b>Le cas échéant :</b> • <b>Etude de faisabilité / étude capacitaire</b> : étudier la faisabilité d'un projet au regard des règles d'urbanisme et du contexte et étudier les éléments financiers du projet  • <b>Etude en requalification</b> : faisabilité technique, réglementaire et financière du projet de réhabilitation  <b>Appui à l'identification d'opérateurs / porteurs de projet</b> sur la base du projet souhaité par le titulaire de la convention	Travail en commun sur le lancement, le suivi et le rendu de ces études
		<b>Cibler les perspectives de sortie des projets en amont des acquisitions : qui, quoi, comment ?</b>	<b>Développement de partenariats conventionnels</b> avec des opérateurs au soutien des projets de centre-bourg : CdC Habitat, OPH de la CdA, Soliha, SEMDAS, investisseurs privés	<b>Développement de partenariats conventionnels</b> notamment sur la partie commerce : partenariat EPF NA en cours avec la SEMPAT 17, dispositif ma Boutique à l'Essai, Habitat Humanisme et le cabestan pour la gestion du patrimoine et le logement transitoire	Mobiliser les acteurs et coordonner les réseaux au service de sortie de projet
		<b>Sécuriser financièrement et qualitativement la réalisation du projet</b>	<b>Mobilisation de la mission d'appui aux communes</b>	<b>Direction de l'EPFNA « RSE, Achats et Financements publics »</b> Aide à la candidature aux appels à projets et AMI identifiés, connaissance des dispositifs nationaux et locaux Mise en place d'un dispositif obligatoire pour les cessions aux communes de paiement anticipé échelonné Possibilité de développer la cession d'usufruit d'immeubles bâtis portés par l'EPF NA pour contribuer à leur remise en état et en exploitation dès l'acquisition par l'EPF NA	Sécuriser la faisabilité financière des projets



<b>Hyp 2 : Sous convention d' études ou de veille</b>	<b>Définir une stratégie et cibler des sites</b> pour répondre aux enjeux locaux et sécuriser l'intervention	<b>Accompagner la commune</b> dans une meilleure connaissance du contexte local et dans la faisabilité de son projet	Apporte un avis / visa sur la note d'enjeux de synthèse intégrant la synthèse des études réalisées et les propositions de l'EPF NA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Etude de gisement</b> : cibler les emprises mutables le cas échéant</li> <li>• <b>Etude sur le foncier commercial</b> : faisabilité technique et financière du projet</li> </ul>	<b>Etablir un tableau des duretés foncières par type et raisons de la dureté</b> pour définir une liste des sites d'intervention avec ordre de priorité, moyens d'actions donnés, qualification des actions à faire en raison du motif de la dureté, etc.
<b>Durant la période de portage</b>	<b>Modalités de gestion du patrimoine afin de maintenir en état les biens acquis, éviter les squats, et valoriser le portage foncier si possible</b>	<b>CMD, COP, CMD SAFER, les partenariats avec les associations locales</b>		<b>Partenariat EPF NA/SAFER</b> <b>Direction partenariat et innovation (aide à la décision sur recherche d'occupants) ;</b>	Sécurisation des contrats et occupations
<b>Cession</b>	<b>Respect du calendrier et du projet envisagé</b>		<b>Appui au pilotage de la concertation et de l'informations aux riverains du projet en lien avec la collectivité</b>		

### Détail des étapes du pré-conventionnement :

<u>Acteur</u>	<u>Action</u>
Commune	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sollicitation d'intervention de l'EPFNA auprès de l'EPFNA ou CdA</li><li>- <u>Description du projet et du foncier via la fiche de besoin et sollicitation via un courrier ou une note par mail</u></li></ul>
CdA	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Pré-analyse de la sollicitation et formulation d'un avis</u></li><li>-</li><li>- <u>Transmission de l'analyse à l'EPFNA (sans la fournir à la commune avant d'avoir obtenu l'avis EPFNA)</u></li></ul>
EPFNA	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Echange avec la direction foncière de la CdA lors des points réguliers EPFNA-CdA</u></li><li>- <u>Analyse de la sollicitation</u></li></ul>

### Si avis CdA et EPFNA favorable

CdA	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Organisation d'une réunion tripartite pour échanger sur le projet, les caractéristiques du foncier...</u></li></ul>
EPFNA	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Préparation d'un projet de convention et planification de présentation aux instances de l'EPFNA</u></li><li>- <u>Pour les projets peu matures : inscription dans la convention des actions à engager par la CdA pour appuyer la commune dans la définition de son projet (mobilisation du CAUE, réalisation d'études...)</u></li></ul>
EPFNA, CdA, Commune	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Signature convention</u></li></ul>

### Si avis EPFNA défavorable

EPFNA	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Envoi d'une réponse à la sollicitation de la commune en motivant le refus</u></li><li>- <u>Le cas échéant, indiquer les conditions à rassembler pour que le projet devienne éligible</u></li></ul>
CdA	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Si besoin, rediriger la commune vers les acteurs plus à même de l'accompagner dans son projet</u></li></ul>

## **ARTICLE 8 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention-cadre thématique :

- la **CdA** mettra dans la mesure du possible à disposition de **l'EPFNA** des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage.
- la **CdA** et l'EPFNA organiseront conjointement les réunions de pilotage.

La présente convention-cadre fera l'objet d'une revue de projets, visant à assurer pour l'ensemble des opérations et des conventions, un suivi global financier et opérationnel. Elle donnera lieu une fois par an, à une réunion entre la CdA, l'EPFNA et les élus des communes conventionnées, destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir.
- Mettre à jour les éventuels engagements financiers pluriannuels.

Cette revue de projets permettra de s'assurer de la cohérence globale des conventions opérationnelles et de la stratégie foncière d'équilibre territorial de la CdA.

Convention cadre centre-bourg n° 17-22-094

Paraphes

15

## **ARTICLE 9 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre thématique entrera en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au **31 décembre 2028**. Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

La fin de la présente convention cadre n'éteindra pas les conventions opérationnelles signées sous cette convention cadre.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de **l'EPFNA**, ou une évolution de la politique locale de la CdA donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre thématique.

La présente convention cadre thématique ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation de l'une de ses clauses.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention thématique et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, les conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre thématique.

## **ARTICLE 10 - CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention d'objectifs, les parties s'engagent à rechercher 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 d'Agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président,

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

**Jean-François FOUNTAINE**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, ..... n°  
20..... en date du ..... 2022.

Annexe 1 : Règlement d'intervention

Annexe 2 : Schéma d'intervention de l'EPFNA

Annexe 3 : Tableau de recensement des besoins des communes

*Convention cadre thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de revitalisation des centre-bourgs*

*Paraphes*

16

*Convention cadre thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de revitalisation des centre-bourgs*

*Paraphes*

17



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-158**

---

### Convention de veille n°17-23-113 d'action foncière pour la densification de l'ilot « la Garenne » entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

---

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

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

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

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°17-23-113 d'action foncière pour la densification de l'ilot « la Garenne » entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE

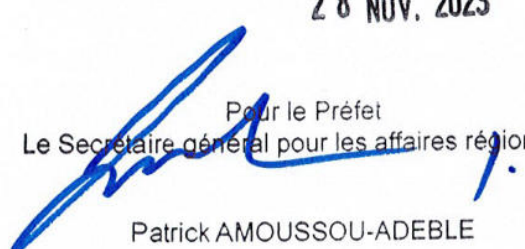


Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

### Convention de veille n°17-23-113 d'action foncière pour la densification de l'ilot « la Garenne » entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

**Objet** : La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet ilot stratégique pour la densification de dents creuses.

**Contexte** : Le cœur d'ilot est maîtrisé par la Commune qui souhaiterait éventuellement pouvoir élargir sa surface de projet d'aménagement urbain. Il s'inscrit dans un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) élaboré lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005, puis repris dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de 2019 comme périmètre d'orientation d'aménagement de programmation spatialisée (OAP CL 01).

**Projet** : Le projet vise à permettre l'extension potentielle de l'école et des infrastructures périscolaire, en centre bourg. La maîtrise des fonciers contiguës permettrait de développer également des logements.

**Durée** : 31/12/2026

**Montant** : 250 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### **Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
539 559 € / 458 106 €	157 398 €	333 750 €

**Périmètre** : Périmètre de veille en centre bourg comprenant plusieurs dépendances et une maison d'habitation pour une surface totale d'environ 8 705 m<sup>2</sup>.





□ Périmètre de veille (8705 m<sup>2</sup>)





## CONVENTION DE VEILLE N° 17-23-113

### D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION DE L'ILOT « LA GARENNE »

ENTRE

LA COMMUNE DE CLAVETTE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### Entre

**La Commune de CLAVETTE**, dont le siège est situé en sa Mairie, 17 rue du Grand chemin à Clavette (17220) représentée par sa maire, **Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n°+++ du conseil municipal en date du +++.

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

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision n° +++ en date du +++.

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

**d'une part,**

#### Et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 n° +++ du Bureau +++ ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**D'autre part**



## PRÉAMBULE

### La Commune de CLAVETTE

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Clavette est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. Elle bénéficie d'une proximité avec la ville-centre du Département, La Rochelle et constitue un ancrage dans l'Aunis. La Commune est également traversée par deux routes départementales très passantes.

Le territoire de la Commune de Clavette s'étend sur 629 hectares avec 90,1% de zone agricole selon la base de données européennes de 2018.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 458	174 277	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 1,8 % (+ 11,30 % sur 5 ans)	+ 1,0 % (+ 6,05 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	3,7 % (24 / 642)	5,96 % (6 375 / 107 032)	7,2% (31 543 / 440 935)
Nombre de personnes par ménages	2,35	2,24	2,04

Sources : Insee

La Commune bénéficie d'une croissance démographique constante depuis plusieurs décennies. Elle continue d'attirer les jeunes ménages tout en enregistrant un vieillissement de sa population. Compte tenu de cette attractivité, la Commune ne dispose plus d'une offre suffisante en équipements structurants, en logements et en commerces.

Ainsi, l'EPFNA accompagne depuis 2013 la Commune dans sa politique de densification de son centre-bourg. Ce partenariat a permis la réalisation d'un projet de restaurant scolaire et permettra dans quelques mois la livraison d'un programme immobilier comprenant notamment 17 logements et 4 commerces.

### La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante pour laquelle les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique.

Face à cette forte attractivité, le marché rochelais est particulièrement tendu en matière d'offre de logement. Ainsi, l'agglomération mène depuis longtemps une politique de l'Habitat ambitieuse et volontariste, exprimée en particulier à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2008.

L'objectif était principalement d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux. Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire.

Afin d'apporter de nouvelles réponses aux problématiques de logement sur son territoire, le PLH est révisé pour 2016-2021 par l'agglomération pour permettre de diversifier davantage l'offre de logements tout en l'adaptant toujours aux besoins des populations, favorisant la répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

## 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.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes 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 Collectivité 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 Clavette, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- **les objectifs partagés** par la Commune, la CDA de la Rochelle, et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la Commune, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et 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 :

- 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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

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

### 1.3 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 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 au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme. 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 contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le 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.

Cette annexe 1 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 Commune de Clavette mène une politique foncière de densification de son centre-bourg depuis plusieurs années. Son intervention a notamment permis l'installation de nouveaux commerces dans son centre bourg, la création de logements et le développement de l'offre de services et de commerces. La Commune a déjà pu bénéficier de l'appui de l'EPFNA par le passé. Le partenariat a pris fin en 2022 suite à la cession d'un foncier maîtrisé par l'EPFNA à un opérateur immobilier pour la réalisation d'une opération structurante.

Avec la Commune, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA, il a été convenu d'un nouveau partenariat avec des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention correspond aux fonciers ci-dessous :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AB 42	00ha 15a 19ca	Non bâti	Rue du Moulin	U
AB 63	00ha 07a 90ca	Non bâti	Chemin de la Cave	U
AB 159	00ha 21a 25ca	Bâti	1 Chemin de la Cave	U
AB 160	00ha 31a 98ca	Bâti	1 Chemin de la Cave	U



Le périmètre d'intention s'étend sur 8 705 m<sup>2</sup>. Il comprend plusieurs dépendances et une maison d'habitation.



## 2.2 Définition de l'intention de projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la densification de dents creuses.

Le cœur d'îlot est maîtrisé par la Commune qui souhaiterait éventuellement pouvoir élargir sa surface de projet d'aménagement urbain. Il s'inscrit dans un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) élaboré lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005, puis repris dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de 2019 comme périmètre d'orientation d'aménagement de programmation spatialisée (OAP CL 01). Le projet vise à permettre l'extension potentielle de l'école et des infrastructures périscolaire, en centre bourg. La maîtrise des fonciers contigus permettrait de développer également des logements.



Des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser sa faisabilité technique et financière.

## 2.3 Démarches 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.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA 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. L'EPFNA, la Commune et la CdA de La Rochelle assureront une veille foncière.

### **ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

Avec l'accord de la Commune, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La Commune est engagée à définir le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement.

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

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

#### **3.3 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 des 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 **DEUX-CENTS CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **Commune** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la **Commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

#### **a) Absence d'acquisitions**

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.

#### **b) Acquisitions réalisées sans cessions**

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, 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 assujéti.

#### **c) Acquisitions réalisées avec cessions**

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.

#### **d) Abandon de projet**

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 collectivité 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 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

#### **5.1 Engagements de l'EPFNA**

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

## 5.2 Engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés.

### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention se terminera **le 31 décembre 2026**.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF 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 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 8 – PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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



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

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées 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.

## **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**

### **10.1 Résiliation mutuelle**

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

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

### **10.2 Résiliation de Droit**

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

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

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

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

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

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

### **10.3 Conséquences de la résiliation**

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

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

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

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs bien 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.

## **ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

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

**La Commune de CLAVETTE**

Représentée par sa Maire,

**Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU**

**La Communauté d'Agglomération de la Rochelle**

Représentée par son Président,

**Jean-François FOUNTAINE**

**L'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Représenté par son Directeur général,

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur +++

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Projet

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-159

---

### Convention de veille n°17-23-114 d'action foncière pour la densification de l'ilot « la Collegiale » entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

---

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

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

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

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°17-23-114 d'action foncière pour la densification de l'ilot « la Collegiale » entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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.

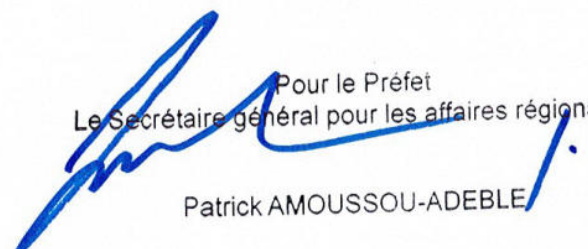
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de veille n°17-23-114 d'action foncière pour la densification de l'ilot « la Collegiale » entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

**Objet** : La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet ilot stratégique pour la densification de dents creuses.

**Contexte** : L'ilot est contigu à une église construite en 1372 puis modifiée au XIXe siècle. L'ouvrage est étriqué entre plusieurs bâtis sur trois de ses côtés. Il ne dispose pas d'un parking pour le stationnement de ses visiteurs. Lors des grands offices religieux, la Commune est contrainte de prendre un arrêté municipal pour fermer la rue à la circulation afin de permettre le stationnement du public.

**Projet** : La maîtrise foncière de la parcelle AA 37 permettrait de retravailler sur l'aménagement de la zone en créant du stationnement et du logement. Quant aux autres parcelles du périmètre, elles permettraient d'élargir la surface de projet et de penser une opération à une plus grande échelle.

**Durée** : 31/12/2026

**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
539 559 € / 458 106 €	157 398 €	333 750 €

**Périmètre** : Périmètre de veille autour de l'église avec notamment une maison d'habitation en mauvais état et des fonds de jardin pour une surface totale d'environ 6 350 m<sup>2</sup>.









## CONVENTION DE VEILLE N° 17-23-114

### D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION DE L'ILOT « LA COLLEGIALE »

ENTRE

LA COMMUNE DE CLAVETTE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### Entre

**La Commune de CLAVETTE**, dont le siège est situé en sa Mairie, 17 rue du Grand chemin à Clavette (17220) représentée par sa maire, **Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n°+++ du conseil municipal en date du +++.

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

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision n° +++ en date du +++.

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

**d'une part,**

#### Et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 n° +++ du Bureau +++ ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**D'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de CLAVETTE

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Clavette est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. Elle bénéficie d'une proximité avec la ville-centre du Département, La Rochelle et constitue un ancrage dans l'Aunis. La Commune est également traversée par deux routes départementales très passantes.

Le territoire de la Commune de Clavette s'étend sur 629 hectares avec 90,1% de zone agricole selon la base de données européennes de 2018.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 458	174 277	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 1,8 % (+ 11,30 % sur 5 ans)	+ 1,0 % (+ 6,05 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	3,7 % (24 / 642)	5,96 % (6 375 / 107 032)	7,2% (31 543 / 440 935)
Nombre de personnes par ménages	2,35	2,24	2,04

Sources : Insee

La Commune bénéficie d'une croissance démographique constante depuis plusieurs décennies. Elle continue d'attirer les jeunes ménages tout en enregistrant un vieillissement de sa population. Compte tenu de cette attractivité, la Commune ne dispose plus d'une offre suffisante en équipements structurants, en logements et en commerces.

Ainsi, l'EPFNA accompagne depuis 2013 la Commune dans sa politique de densification de son centre-bourg. Ce partenariat a permis la réalisation d'un projet de restaurant scolaire et permettra dans quelques mois la livraison d'un programme immobilier comprenant notamment 17 logements et 4 commerces.

### La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante pour laquelle les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique.

Face à cette forte attractivité, le marché rochelais est particulièrement tendu en matière d'offre de logement. Ainsi, l'agglomération mène depuis longtemps une politique de l'Habitat ambitieuse et volontariste, exprimée en particulier à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2008.

L'objectif était principalement d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux. Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire.

Afin d'apporter de nouvelles réponses aux problématiques de logement sur son territoire, le PLH est révisé pour 2016-2021 par l'agglomération pour permettre de diversifier davantage l'offre de logements tout en l'adaptant toujours aux besoins des populations, favorisant la répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.



## 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.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes 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 Collectivité 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 Clavette, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- **les objectifs partagés** par la Commune, la CDA de la Rochelle, et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la Commune, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et 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 :

- 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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

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

### 1.3 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 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 au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme. 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 contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le 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.

Cette annexe 1 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 Commune de Clavette mène une politique foncière de densification de son centre-bourg depuis plusieurs années. Son intervention a notamment permis l'installation de nouveaux commerces dans son centre bourg, la création de logements et le développement de l'offre de services et de commerces. La Commune a déjà pu bénéficier de l'appui de l'EPFNA par le passé. Le partenariat a pris fin en 2022 suite à la cession d'un foncier maîtrisé par l'EPFNA à un opérateur immobilier pour la réalisation d'une opération structurante.

Avec la Commune, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA, il a été convenu d'un nouveau partenariat avec des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention correspond aux fonciers ci-dessous :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AA 26	00ha 08a 31ca	Non bâti	Chemin du Collège	U
AA 27	00ha 06a 07ca	Non bâti	Chemin du Collège	U
AA 28	00ha 03a 02ca	Non bâti	Chemin des oiseaux	U
AA 37	00ha 07a 63ca	Bâti	30 rue du moulin	U

AA 38	00ha 05a 69ca	Bâti	28 rue du moulin	U
AA 43	00ha 32a 78ca	Bâti	3 Chemin du Collège	U

Le périmètre d'intention s'étend sur 6 350 m<sup>2</sup>. Il comprend plusieurs dépendances et maisons d'habitation.



## 2.2 Définition de l'intention de projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la densification de dents creuses.

L'îlot est contigu à une église construite en 1372 puis modifiée au XIXe siècle. L'ouvrage est étriqué entre plusieurs bâtis sur trois de ses côtés. Il ne dispose pas d'un parking pour le stationnement de ses visiteurs. Lors des grands offices religieux, la Commune est contrainte de prendre un arrêté municipal pour fermer la rue à la circulation afin de permettre le stationnement du public. La maîtrise foncière de la parcelle AA 37 permettrait de retravailler sur l'aménagement de la zone en créant du stationnement et du logement. Quant aux autres parcelles du périmètre, elles permettraient d'élargir la surface de projet et de penser une opération à une plus grande échelle.

Des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser sa faisabilité technique et financière.

## 2.3 Démarches 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.



Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA 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. L'EPFNA, la Commune et la CdA de La Rochelle assureront une veille foncière.

### **ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

Avec l'accord de la Commune, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La Commune est engagée à définir le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement.

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

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

#### **3.3 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 des 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 **DEUX-CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **Commune** est tenue de solder l'engagement de l'**EPFNA** au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la **Commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

**a) Absence d'acquisitions**

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.

**b) Acquisitions réalisées sans cessions**

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, 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.

**c) Acquisitions réalisées avec cessions**

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.

**d) Abandon de projet**

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 collectivité 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 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

**5.1 Engagements de l'EPFNA**

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et

capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

## **5.2 Engagements de la Commune**

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés.

### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention se terminera **le 31 décembre 2026**.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF 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 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 8 – PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées 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.

## **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**

### **10.1 Résiliation mutuelle**

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

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

### **10.2 Résiliation de Droit**

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

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

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

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

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

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

### **10.3 Conséquences de la résiliation**

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



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

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

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs bien 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.

## **ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

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

**La Commune de CLAVETTE**

Représentée par sa Maire,

**Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU**

**La Communauté d'Agglomération de la Rochelle**

Représentée par son Président,

**Jean-François FOUNTAINE**

**L'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur +++

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-160

---

**Avenant n°2 de modification financière à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-22-079 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA**

---

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2 de modification financière à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-22-079 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 070 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Avenant n°2 de modification financière à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-22-079 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

**Objet** : Implantation d'un programme de logements en centre-bourg

**Contexte** : La commune de Saint-Xandre est soumise à la loi SRU et a fait appel à l'EPFNA afin de faciliter la création de logements sociaux sur son territoire.

**Projet** : L'objectif sur le périmètre de la convention est la réalisation d'un programme de logements comprenant une part de logements sociaux (40% minimum), afin de concourir à la réalisation des attendus de la loi SRU à laquelle la commune est soumise. Il s'agit d'un périmètre d'OAP.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2025

**Montant** : 2 000 000 € + 70 000 €

**Garantie de rachat** : commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 202 345 € / 2 486 443 €	767 878 €	2 172 572 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation au cœur du bourg comprenant jardins, une maison, un bâtiment mixte et des dépendances, de 5 757 m2 en tout.







**AVENANT n°2 A LA CONVENTION REALISATION N° 17-22-079  
REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET REALISATION DE  
LA PHASE 2 DE L'OPERATION DU « CENTRE BOURG – Phase 2 »**

**ENTRE**

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

**ENTRE**

La **commune de Saint-Xandre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de l'Océan à SAINT-XANDRE (17 138), représentée par **Madame Evelyne FERRAND**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

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

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

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

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-074 du 28 Juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**

# PRÉAMBULE

La commune de Saint-Xandre et la CdA de La Rochelle ont signé une convention n°17-22-079 pour la réalisation de l'opération « phase 2 - centre-bourg de Saint-Xandre » avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

La maîtrise foncière sur le périmètre de la convention est en passe d'être finalisée, l'EPFNA ayant reçu un accord des propriétaires pour acquérir les dernières parcelles restant à maîtriser à savoir les parcelles AE n°143-144.

L'objectif sur le périmètre de la convention est la réalisation d'un programme de logements comprenant une part de logements sociaux, afin de concourir à la réalisation des attendus de la loi SRU à laquelle la commune est soumise.

Afin de permettre l'engagement des dépenses à venir, notamment les dépenses de portage des biens (assurance, taxes, sécurisation...) et les frais liés à la cession des biens (études avant-vente...), il convient de rehausser le montant plafond de la convention. Le présent avenant vise ainsi à fixer l'engagement financier maximal de l'EPFNA à 2 070 000€ HT, au lieu des 2 000 000 € HT prévus dans la convention initiale.

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL**

#### ***Annule et remplace L'article 5.2. - PLAFOND DE DEPENSES***

*L'article 5.2. « plafond des dépenses » de la convention de réalisation n° 17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et réalisation de la phase 2 de l'opération du « centre-bourg » entre la Commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA est remplacé par l'article suivant :*

#### **5.2 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **2 070 000 € HT (DEUX MILLIONS SOIXANTE DIX MILLE EUROS HORS TAXES)**.

Il est rappelé que l'établissement, en tant qu'établissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujetti à la TVA pour ses activités d'opérations immobilières en application de l'article 256B du Code Général des Impôts.

A ce titre, l'établissement soumet ces cessions foncières et immobilières au régime fiscal applicable en matière de TVA immobilière sur toutes les dépenses et recettes réalisées au cours de son intervention et ce quel que soit la nature du futur acquéreur.

La **Commune de Saint-Xandre** est désignée « **Personne Publique Garante** » et assume à ce titre la garantie de rachat mentionnée à l'article 2, aliéna 2, du décret 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, modifié par le décret 2017-837 du 05 Mai 2017.

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.

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

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

La Commune de Saint-Xandre  
représentée par son Maire,

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

**Madame Evelyne FERRAND**

**Monsieur Sylvain BRILLET**

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

**Monsieur Jean-François FOUNTAINE**

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

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

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

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

---

3



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-161

---

### Avenant n°1 de prorogation à la convention réalisation d'action foncière n°17-22-050 relative à la maîtrise foncière de l'emprise "rue du collège" entre la commune de Saint-Agnant 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 de prorogation à la convention réalisation d'action foncière n°17-22-050 relative à la maîtrise foncière de l'emprise "rue du collège" entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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.

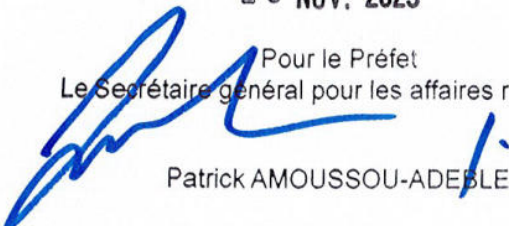
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Avenant n°1 de prorogation à la convention réalisation d'action foncière n°17-22-050 relative à la maîtrise foncière de l'emprise "rue du collège" entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA

**Objet** : Le présent avenant n°1 vise à proroger d'un an la durée de la convention initiale afin de permettre la réalisation d'une résidence intergénérationnelle et d'une salle polyvalente pour dynamiser le centre bourg.

**Contexte** : L'intervention de l'EPFNA vise à accompagner la commune dans la réalisation d'un projet global de centre-bourg. L'enjeu est de recréer une animation et un véritable caractère de centre-bourg sur ce secteur. Pour se faire, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux fonciers. L'un a servi à créer un parc de stationnement et l'autre devra permettre la réalisation d'une résidence intergénérationnelle à vocation sociale et d'une salle polyvalente.

**Projet** : Recyclage d'une friche commerciale pour un projet de résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS) avec un opérateur et un projet de salle polyvalente avec la Commune.

**Durée** : 31/12/2023 => 30/06/2024

**Montant** : 350 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
871 184 € / 1 085 038 €	201 368 €	1 521 626 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation comprenant un ancien supermarché.





 Périmètre de réalisation (1,53 ha)









**AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N° 17-22-050**  
**RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE « RUE DU COLLEGE »**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE SAINT-AGNANT**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

**La Commune de Saint-Agnant**, dont le siège est situé 76 avenue Charles de Gaulle représentée par son maire, **Bernard GIRAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

Ci-après dénommée « **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 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° ..... en date du .....,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**



# PREAMBULE

La commune de Saint-Agnant a signé le 18 mai 2022 la convention réalisation n° 17-22-050 relative à la maîtrise foncière de l'emprise « rue du collège » avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA). L'enjeu est de recréer une animation et un véritable caractère de centre-bourg sur ce secteur.

Dans ce contexte, l'EPFNA a acquis une friche commerciale ciblée par la commune en 2017. Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site. L'objectif était de céder une partie du foncier au bailleur Habitat et Humanisme d'ici fin 2022 pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS). L'autre partie du foncier sera lui cédée à la commune pour la création d'un équipement public de type salle des associations, salle polyvalente après la cession à Habitat et Humanisme. Néanmoins, le projet a été retardé. La cession au bailleur Habitat et Humanisme est prévue pour fin d'année 2023. Il restera l'autre partie du foncier à rétrocéder à la Commune en 2024.

Cette convention fait suite à la convention opérationnelle n° CP 17-16-035 portant sur un projet global de centre-bourg qui avait permis à l'EPFNA d'acquérir une parcelle de 894 m<sup>2</sup> en 2018. Le foncier avait été ensuite rétrocédé à la commune l'année suivante afin qu'elle réalise un parc de stationnement permettant aux usagers des voies départementales de profiter des services et des commerces.

La convention porte un stock de 322 987,62 € HT au 19 octobre 2023.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale de six mois afin de pouvoir céder le stock foncier à la Commune en 2024. Il permet également d'adapter la convention au nouveau Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027.

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

### ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

*L'article 6 « durée de la convention » de la convention réalisation n° 17-22-050 relative à la maîtrise foncière de l'emprise « rue du collège » entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :*

#### 6 – Durée de la convention

L'exécution de la convention prendra fin **le 30 juin 2024**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

### ARTICLE 2. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPFNA

*D'une part, l'article 1.2 « programme pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention » de la convention réalisation n° 17-22-050 relative à la maîtrise foncière de l'emprise « rue du collège » entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA est supprimé.*

*D'autre part, les dispositions du paragraphe 6 et suivants du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention n° 17-22-050 sont modifiées par les dispositions ci-dessous :*

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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 les axes « 1. Habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

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

***Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-050 demeurent inchangées.***

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux

**La Commune de  
Saint-Agnant**  
Représenté par son Maire,

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

**BERNARD GIRAUD**

**SYLVAIN BRILLET**

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

Annexes :

- Convention réalisation n° 17-22-050 ;
- Règlement d'intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023- 162

**Avenant n°1 de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n°17-23-018 pour la réalisation de l'opération de logements aidés à Royan - La Robinière entre la commune de Royan et l'EPFNA**

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n°17-23-018 pour la réalisation de l'opération de logements aidés à Royan - La Robinière entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLÉ



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n°17-23-018 pour la réalisation de l'opération de logements aidés à Royan - La Robinière entre la commune de Royan et l'EPFNA**

**Objet** : Réalisation d'une opération de logements en renouvellement urbain

**Contexte** : Station balnéaire renommée, ROYAN est la 4e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, ROYAN est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de ROYAN.

**Projet** : La ville de Royan et l'EPFNA travaillent depuis 2019 à la réhabilitation du quartier de La Robinière, ensemble d'habitats collectifs sociaux dégradés et progressivement vacants. Une consultation d'opérateurs a permis de retenir Nexity pour la réalisation d'une opération en renouvellement urbain de 120 logements dont 68 LLS.

Afin d'assurer la réalisation de la cession qui doit intervenir mi décembre 2023, il est nécessaire de proroger la durée de la convention de réalisation de 6 mois.

Par ailleurs, il est nécessaire d'augmenter le plafond d'engagement de la convention afin d'y intégrer les engagements financiers liés à l'opération voisine de la friche Nicollin, cédée fin 2022 à la ville de Royan (pour y établir son futur CTM) mais rattachée comptablement à la même opération.

**Durée** : 1 an + 6 mois

**Montant** : 750 000 € + 750 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### **Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 772 132 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation composé des parcelles cadastrées CI 810 et 826 pour une surface totale de 8 248 m<sup>2</sup>





VILLE DE ROYAN



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N° 17 - 23 - 018  
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN  
« LA ROBINIERE »**

ENTRE  
**LA VILLE DE ROYAN**

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

Entre

**La Ville de Royan**, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontailac – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Patrick MARENGO, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n°22-043 en date du 27 avril 2022, Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

**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°B-2022-056 en date du 12 mai 2022, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de son intervention aux côtés de la ville de Royan depuis 2014, l'EPFNA a assuré, en 2015 et 2021, la maîtrise de deux fonciers stratégiques dans le cadre de la reconversion du quartier de La Robinière.

Le premier foncier, dit Nicollin, composé d'un ancien bâtiment industriel, a été cédé fin 2022 à la Ville de Royan afin qu'y soit édifié le futur Centre Technique Municipal après démolition du bâti existant.

La seconde emprise fait partie intégrante du quartier d'habitations collectives de La Robinière et fait l'objet d'une promesse de vente avec l'opérateur Nexity pour une cession programmée mi-décembre 2023.

Afin de permettre une sortie opérationnelle et d'anticiper tout report de la date de cession, il est nécessaire de proroger la durée de la présente convention.

Par ailleurs, il convient également d'augmenter le plafond d'engagement financier.

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**

*Il est nécessaire de modifier l'article 5 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION de la convention initiale :*

Pour mémoire, il convient de rappeler que la présente convention de réalisation n°17-23-018 comporte des transferts de stocks fonciers et financiers issus de la convention n°17-14-006 dont notamment de l'opération n°17-14-006-002 « Royan – « multisites » - Zone de gel ». Cette dernière comprenait les fonciers composant l'opération de logements La Robinière et le foncier Nicollin, cédé à la ville de Royan fin 2022. L'ensemble des dépenses engagées s'élevaient à 1 455 391.04€.

Or la présente convention porte jusqu'à présent un plafond d'engagement financier global de 750 000€ couvrant les dépenses engagées au titre de la seule opération de logements La Robinière (736 440.03€) et également le foncier Nicollin cédé en décembre 2022.

Il convient donc de porter le plafond d'engagement financier global au titre de la convention à 1 500 000€.

### **ARTICLE 2. TRANSFERT D'EXCEDENT DE PRODUIT DE CESSION**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-14-006 « Royan – « multisites », l'EPFNA a procédé en 2017 et 2018 à la cession d'emprises foncières composant l'opération « Les Mattes du Gua ». Cette cession, en deux phases, a généré un excédent de produit de cession pour un montant 105 631.35€ sur l'opération n°1714006004 « Royan – « multisites » - Les Mattes du Gua.

Le présent avenant emporte transfert de cet excédent depuis la convention précédente n°17-14-006 au titre de l'opération susvisée (1714006004) vers la présente convention pour un montant total excédentaire de 105 631.35€ soldant ainsi cette même opération.



### **ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

***L'article 6 de la convention est modifié comme suit :***

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.

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

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

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

La Ville  
de Royan  
représentée par son Maire,

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

**Patrick MARENGO**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2022/158 en date du 13 mai 2022.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-163**

---

### Convention cadre n°17-23-132 d'accompagnement foncier entre la Communauté d'Agglomération de Saintes 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°17-23-132 d'accompagnement foncier entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

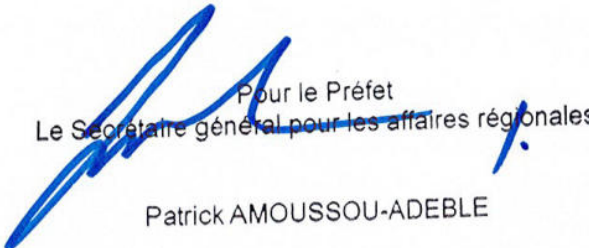
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

**28 NOV. 2023**



Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention cadre n°17-23-132 d'accompagnement foncier entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA

**Objet** : Orienter l'intervention de l'EPFNA sur la Communauté d'Agglomération de Saintes

**Contexte** : La Communauté d'agglomération de Saintes est née le 1er janvier 2013 de la fusion de deux communautés de communes et de l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 62 000 habitants.

Située au cœur de l'Arc Atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A387, lignes ferroviaires, etc.) et joue un rôle de carrefour au sein de la Charente-Maritime.

**Projet** : Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, sa situation géographique et son dynamisme économique, la croissance démographique de la CDA de Saintes est soutenue depuis plusieurs années. Cette croissance s'effectue de plus en plus au détriment de la ville centre vers les communes périurbaines ou rurales mieux dotées en foncier disponible et proposant des conditions d'accessions plus favorables. Par conséquent, Saintes connaît une hausse importante du nombre de logements vacants dans le centre-ville, une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population. La Ville de Saintes reste le pôle central de l'agglomération en termes d'emplois, de services à la population et de logements sociaux. Ce phénomène d'étalement urbain induit un effet négatif sur les communes périurbaines qui ont parfois des difficultés à maîtriser l'afflux de population et à adapter l'offre en équipements et services de proximité. Par ailleurs, cette arrivée de population se traduit par un délaissement des petits centre-bourgs ruraux au profit de lotissements pavillonnaires consommateurs d'espaces et coûteux en termes de gestion.

Consciente de ces constats, la CDA de Saintes détermine, par le biais de ses documents cadres, les conditions assurant un équilibre entre : maîtrise du développement urbain, limitation de l'artificialisation des sols, préservation des milieux et ressources naturels ...

**Durée** : jusqu'au 31/12/2028

**Montant** : Sans objet

**Garantie de rachat** : Sans objet

**Capacités financières de la collectivité** : Sans objet

**Périmètre** : périmètre de la Communauté d'Agglomération de Saintes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

**CONVENTION CADRE N° 17-23-132  
D'ACCOMPAGNEMENT FONCIER**

ENTRE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

ET

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

ENTRE

**Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 12 Boulevard Guillet Maillet - CS 90 316 - 17 107 SAINTES Cedex ; représentée par, son Président, Monsieur Bruno DRAPRON, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ++++, numéro ++++ ;

Ci-après dénommé « **la Communauté d'agglomération** », ou « **la CDA** » ou « **L'EPCI** » ;

d'une part,

ET

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

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part



## PRÉAMBULE

### Contexte de la convention

L'intervention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA a démarré en 2014 par l'élaboration d'une première convention cadre, suivie d'une seconde en 2019.

Cette dernière a permis la signature de 12 conventions opérationnelles et projets à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Commune	Projet de la convention	Garantie de rachat	Réalisation
Saintes	Redynamisation du centre-ville	Commune	Maîtrise foncière sur quatre secteurs d'intervention : <ul style="list-style-type: none"><li>• la maison Audiart rue des Arènes,</li><li>• les propriétés du 29 et 31 rue Bourignon,</li><li>• l'immeuble 29 rue Dangibeaud</li><li>• l'ancien immeuble du Crédit Mutuel avenue Gambetta,</li></ul> Tous acquis par préemption.
	Valorisation foncière du site d'activité économique SAINTRONIC	CDA de Saintes	Aucune maîtrise foncière
Bussac-sur-Charente	Développement de l'offre de logements dans le cadre de la dynamisation du centre-bourg et d'un de ses hameaux	Commune	Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé courant 2022 à l'échelle des sites centre-bourg et Guilloteaux sans résultat. Perspective d'une maîtrise foncière en 2023
Les Gonds	Développement de l'offre de logements et de commerces dans le cadre de la dynamisation du centre-bourg	Commune	Acquisition à réaliser par la commune suite aux négociations entamées avec le propriétaire.
Chermignac	Développement de l'offre de logements dans le cadre de la dynamisation du centre-bourg	Commune	Maîtrise de la parcelle AI 283 situé sur le secteur de projet "Bel air" pour la réalisation d'une opération de logement sur le périmètre de veille foncière
Thénac	Valorisation de son cœur de bourg par la mobilisation de grandes emprises foncières disponibles à proximité immédiate de la mairie et des commerces du bourg	Commune	Perspective d'une maîtrise foncière en cours
Saint-Georges-des-Coteaux	Développement de l'offre de logements dans le cadre de dynamisation du centre-bourg	Commune	Aucune maîtrise foncière
Chaniers	Dynamisation du centre-bourg par la densification et la diversification de l'offre de logements ainsi que le développement des services	Commune	Maîtrise foncière quatre sites de projet dans le centre-bourg pour la réalisation de 12 logements sociaux, un bureau de poste et un atelier de cordonnerie.
Fontcouverte	Développement économique et de développement du logement	Commune	Etablissement d'un protocole ayant permis la maîtrise foncière par la commune
Burie	Redynamisation du centre-bourg	Commune	Aucune maîtrise foncière
Villars-les-Bois	Développement de l'offre de logements dans le cadre de dynamisation du centre-bourg	Commune	Maîtrise foncière du site Hameau de Chautabry pour la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux
Saint-Bris-des-Bois	Développement de l'offre de logements dans le cadre de dynamisation du centre-bourg	Commune	Maîtrise foncière sur deux sites pour la réalisation d'environ 10 terrains à bâtir.

Au bilan de cette période d'intervention, la CDA de Saintes et l'EPFNA observent un besoin d'adaptation de ses outils et priorités aux nouveaux enjeux du territoire.

A l'occasion de la rénovation de son PPI pour la période quinquennale de 2023-2027, l'EPFNA vient préciser ses nouveaux objectifs et axes d'orientation stratégiques.

Il est notamment rappelé que la présente convention cadre a pour objet de :

- assister la CDA de Saintes dans la définition de sa stratégie foncière à l'échelle communautaire, ses ambitions de renouvellement urbain, redynamisation du centre-bourg, recyclage foncier...
- définir les objectifs partagés de :
  - o La CDA de Saintes à travers ses documents de planification,
  - o l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI),
- d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (identification de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).

**La présente convention cadre vient remplacer la précédente convention n° 17-19-048 échu au 31 décembre 2022 ainsi que rappeler, compléter, préciser les objectifs partagés entre la CDA de Saintes et l'EPFNA.**

## CDA de Saintes

La Communauté d'agglomération de Saintes est née le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la fusion de deux communautés de communes et de l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 62 000 habitants.

Située au cœur de l'Arc Atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A387, lignes ferroviaires, etc.) et joue un rôle de carrefour au sein de la Charente-Maritime.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, sa situation géographique et son dynamisme économique, la croissance démographique de la CDA de Saintes est soutenue depuis plusieurs années. Cette croissance s'effectue de plus en plus au détriment de la ville centre vers les communes périurbaines ou rurales mieux dotées en foncier disponible et proposant des conditions d'accessions plus favorables. Par conséquent, Saintes connaît une hausse importante du nombre de logements vacants dans le centre-ville, une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population. La Ville de Saintes reste le pôle central de l'agglomération en termes d'emplois, de services à la population et de logements sociaux. Ce phénomène d'étalement urbain induit un effet négatif sur les communes périurbaines qui ont parfois des difficultés à maîtriser l'afflux de population et à adapter l'offre en équipements et services de proximité. Par ailleurs, cette arrivée de population se traduit par un délaissement des petits centre-bourgs ruraux au profit de lotissements pavillonnaires consommateurs d'espaces et coûteux en termes de gestion.

Consciente de ces constats, la CDA de Saintes détermine, par le biais de ses documents cadres, les conditions assurant un équilibre entre : maîtrise du développement urbain, limitation de l'artificialisation des sols, préservation des milieux et ressources naturels ...

### Documents d'urbanisme en vigueur

Document	Date de première approbation	Evolutions
<b>PLUi</b>	En cours (approbation prévisionnelle 2026)	
<b>PLH</b>	2017- 2022	2024-2030 en cours d'élaboration
<b>SCOT</b>	Approuvé le 18/05/2017 et exécutoire depuis le 06/08/2017	Révision du SCOT prescrite par délibération du comité syndical du 26/04/2023

## 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 SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes 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 CADRE**

La présente convention cadre a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la CDA de Saintes et l'EPFNA ;
- décliner la stratégie foncière de la CDA de Saintes dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et définissant les zones d'intervention prioritaires afin de produire plus de logements notamment sociaux.
- fixer les modalités de partenariat entre CDA de Saintes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs communautaires et communaux et d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations ;
- préciser les modalités d'intervention de l'EPFNA.

La présente convention permettra, à compter de sa signature, la poursuite, le renouvellement et la novation des engagements partenariaux pour la réalisation de projets avec la CDA de Saintes dans le cadre de conventions de veille, étude, réalisation.

En ce sens, l'intervention de CDA de Saintes et de l'EPFNA s'articulera notamment autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

CDA de Saintes et l'EPFNA conviennent aux présentes des enjeux de territoires ainsi que des objectifs stratégiques et opérationnels pour les réaliser.

## **ARTICLE 2 – ENJEUX DE TERRITOIRE**

Au regard des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, la CDA de Saintes souhaite poursuivre le partenariat avec l'EPFNA afin de mobiliser les outils fonciers adaptés aux objectifs suivants :

- Favoriser la sobriété foncière par le renouvellement urbain et la densification des espaces réduisant ainsi les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales ;
- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements, en particulier dans les communes concernées par un déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU ;
- Soutenir les projets structurants de développement économique du territoire à proximité des zones existantes ;
- Privilégier des aménagements en renouvellement urbain ou en reconversion suivant une logique durable, mutable et réversible ;
- Appuyer les projets structurants de développement touristique du territoire ;
- Soutenir les actions engagées dans la lutte contre le dérèglement climatique.

## **ARTICLE 3 – AXES D'INTERVENTION**

### **3.1 Au titre des politiques publiques de CDA de Saintes**

La CDA de Saintes a identifié trois orientations pour le développement du territoire et ses différents documents cadres fixent les objectifs tendant à y répondre :

1. Une agglomération attractive et innovante : axe traduit par le schéma de développement économique (SDE) de la CDA de Saintes, en cours de révision. Le SDE de la CDA de Saintes ambitionne de renforcer

l'offre immobilière et foncière à destination des entreprises afin de pérenniser et créer des emplois et ainsi renforcer l'attractivité du territoire. Dans une logique de sobriété foncière, elle entend également requalifier et densifier les zones d'activités existantes.

De plus, l'agglomération s'inscrit dans une logique de revitalisation des centres villes et centres bourg traduite dans le PLH afin de développer une offre de logements qualitative et quantitative garantissant le parcours résidentiel des habitants du territoire.

La CDA de Saintes a également lancé l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) visant à doter l'ensemble du territoire d'un document d'urbanisme traduisant les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT) et articulant les différentes politiques sectorielles (économie, habitat, mobilités, transition écologique, etc).

Par ailleurs, la communauté d'agglomération de Saintes souhaite engager l'élaboration d'une stratégie de sobriété foncière ayant pour objectif d'accompagner les politiques définies dans ses documents cadres et faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ses projets. Cette stratégie sobriété foncière permettra de prendre en compte les interdépendances existantes entre toutes les thématiques abordées (habitat, économie, mobilités, tourisme, énergie, agricole ...) et les besoins fonciers inhérents. L'enjeu sera d'anticiper les évolutions du marché foncier à venir, sur le territoire de l'agglomération, au regard de la volonté du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. La vision à long terme et les ambitions définies dans cette stratégie seront par la suite traduites dans le PLUi, en cours d'élaboration, notamment par la mise en place d'outils appropriés sur les secteurs stratégiques identifiés. L'EPFNA pourra être associé à l'élaboration et la mise en œuvre de cette stratégie.

Par son expérience, l'EPF NA pourra être étroitement associé à cette étude de stratégie foncière en vue notamment de la définition de partenariats opérationnels avec des communes de la CDA sur des projets liés à cette étude de stratégie foncière.

Enfin, l'agglomération souhaite soutenir les circuits courts et l'agriculture de proximité au travers de son projet alimentaire territorial (PAT) et affirmer le territoire de l'agglomération comme terre de tourisme et de patrimoine.

2. Une agglomération durable : axe traduit par de nombreux documents cadres tels que :
  - le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) organisant le territoire à travers différents niveaux d'armature : cœur et espace d'agglomération, pôle d'équilibre, de proximité et communes rurales,
  - le Programme local d'habitat (PLH) fixant notamment comme objectif un développement maîtrisé et équilibré des mouvements démographiques gage d'attractivité, la maîtrise de l'étalement urbain, production de logements sociaux, la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes ...
  - La CDA de Saintes a lancé l'élaboration d'un Plan climat air énergie (PCAET) afin de définir un programme d'actions permettant de lutter contre le dérèglement climatique et rendre le territoire plus résilient face aux défis environnementaux.
  - Un schéma directeur cyclable a été élaboré à l'échelle de l'agglomération visant à placer la mobilité au cœur de l'aménagement du territoire et améliorer son accessibilité.
3. Une agglomération proche et solidaire : axe qui se traduit notamment par la garantie d'une cohérence territoriale en matière d'habitat et de cadre de vie et l'accessibilité aux logements pour tous (PLH).

### **3.2 Au titre du PPI 2023-2027 de l'EPFNA**

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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centre-bourgs. 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.

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

### **3.3 Déclinaison conventionnelle**

#### 3.3.1 Développement de l'offre de logements

Le développement de l'offre de logements, notamment ouverts à la location sociale, à l'accession sociale ou à l'offre abordable est un axe important de la prochaine période.

L'accompagnement de l'EPFNA portera à ce titre sur le déploiement des politiques locale et nationale pour le renforcement de l'offre de logements dans ses proportions compatibles avec celle de son PPI 2023-2027.

#### 3.3.2 Développement des espaces à vocation économique

Cet axe s'articule prioritairement autour de l'optimisation des zones d'activités économiques afin de garantir une cohérence à l'échelle intercommunale, à l'échelle du schéma de cohérence intercommunale (SCoT), et plus largement, à l'échelle du bassin de vie, les zones d'activité économique existantes devant être optimisées. L'EPFNA jouera un rôle d'accompagnateur pour aider les collectivités à soutenir le redéploiement des zones d'activités sur elles-mêmes. Il fournira un accompagnement pour développer des collaborations et identifier les implantations optimales, y compris pour le développement des activités logistiques. Cet accompagnement permettra ainsi aux collectivités de limiter l'artificialisation tout en développant une offre nouvelle d'activités et de services et favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg.

L'EPFNA appuiera les collectivités qui souhaitent développer des activités et des services en densifiant les enveloppes urbaines existantes. L'intervention de l'EPFNA en faveur du développement d'activités et de services en extension, sur des espaces naturels, forestiers et agricoles sera limitée. La réelle plus-value de l'intervention de l'EPFNA devra préalablement être démontrée.

Pour assurer un développement économique équilibré et recentré, la limitation des extensions urbaines est donc primordiale. L'intervention sur des sites économiques existants et la reconquête de friches industrielles et commerciales sont des axes d'intervention majeurs.

## **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

### **4.1 Modalités conventionnelles**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre. La CDA de Saintes s'engage à signer toutes conventions de veille, de réalisation ou d'étude pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mise en œuvre sur son territoire avec l'EPFNA sous condition de présentation et validation des élus de la CDA de Saintes au préalable.

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 également signataire.

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront se faire avec l'EPCI au moins une fois par an. En tout état de cause, l'EPFNA s'engage à tenir informé la CDA de Saintes de l'avancement des projets conventionnés. Des points réguliers seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire.

Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Au travers des conventions opérationnelles, l'EPFNA pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études nécessaires à la connaissance foncière avec l'accord de la CDA de Saintes. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPFNA et les collectivités concernées.

La mobilisation de l'ingénierie de l'EPFNA et des études amont permettra de travailler à la fois sur les potentiels et les contraintes existantes, et visera à répondre aux défis d'aménagement (portage, recyclage immobilier et foncier).

Les études présentées dans chaque domaine d'intervention retenu devront permettre d'associer et de mobiliser les acteurs concernés, afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

### **4.2 Structures conventionnelles**

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.

L'intervention foncière de l'EPFNA au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Leur vocation est de déterminer de manière précise la stratégie et l'intervention foncière de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié.

Ces conventions sont signées entre la CDA de Saintes, la Commune et l'EPFNA.

Elles permettent de déterminer de manière précise les secteurs d'intervention, la durée de la convention et le montant financier maximum que l'EPFNA pourra réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit du représentant du titulaire de la garantie de rachat, tel que défini à l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié par le Décret n° 2017-837 du 05 Mai 2017 .



La CDA de Saintes a vocation à présenter l'action de l'EPFNA aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La CDA de Saintes pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPFNA pourra être présent, à cette fin. L'EPFNA pourra appuyer les projets de la CDA de Saintes qui lui sont soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI 2023-2027 en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPFNA.

La CDA de Saintes informera l'EPFNA des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

## **ARTICLE 5 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2028.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

## **ARTICLE 6 – CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher 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

**Communauté d'Agglomération de Saintes**  
représentée par son Président

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

**Bruno DRAPRON**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexes :

1. Règlement d'intervention de l'EPFNA

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023- 164

---

### Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des grossines, entre la Communauté de Communes Bassin de Marennes, la Commune de Marennes 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 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des grossines, entre la Communauté de Communes Bassin de Marennes, la Commune de Marennes et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des grossines, entre la Communauté de Communes Bassin de Marennes, la Commune de Marennes et l'EPFNA**

**Objet** : La Communauté de Communes souhaite, en partenariat avec la Commune, agir sur la zone des Grossines à Marennes.

**Contexte** : Cette zone artisanale s'est développée autour d'un noyau commercial initial, en fonction des opportunités et des initiatives individuelles. Ce mode de développement a entraîné une absence d'homogénéité des formes urbaines et des activités développées. Ce manque de cohérence affecte le paysage urbain de la collectivité et amène à une sous-utilisation du foncier.

**Projet** : Le projet vise à requalifier la zone économique en conjuguant l'attractivité de la zone avec la qualité des formes urbaines et des activités développées. Depuis 2018, l'intervention de l'EPFNA a permis l'acquisition de 6 fonciers qui ont permis la construction d'une pharmacie, un office notarial et d'un laboratoire d'analyse. Des projets de surfshop, fastfood et de showroom commercial sont en cours. Il resterait 2 fonciers à revendre en 2024 à un porteur de projet pour la création d'une station service et à la Communauté de Communes pour de la voirie;

**Durée** : 31/12/2023 => 31/12/2024

**Montant** : 3 000 000 €

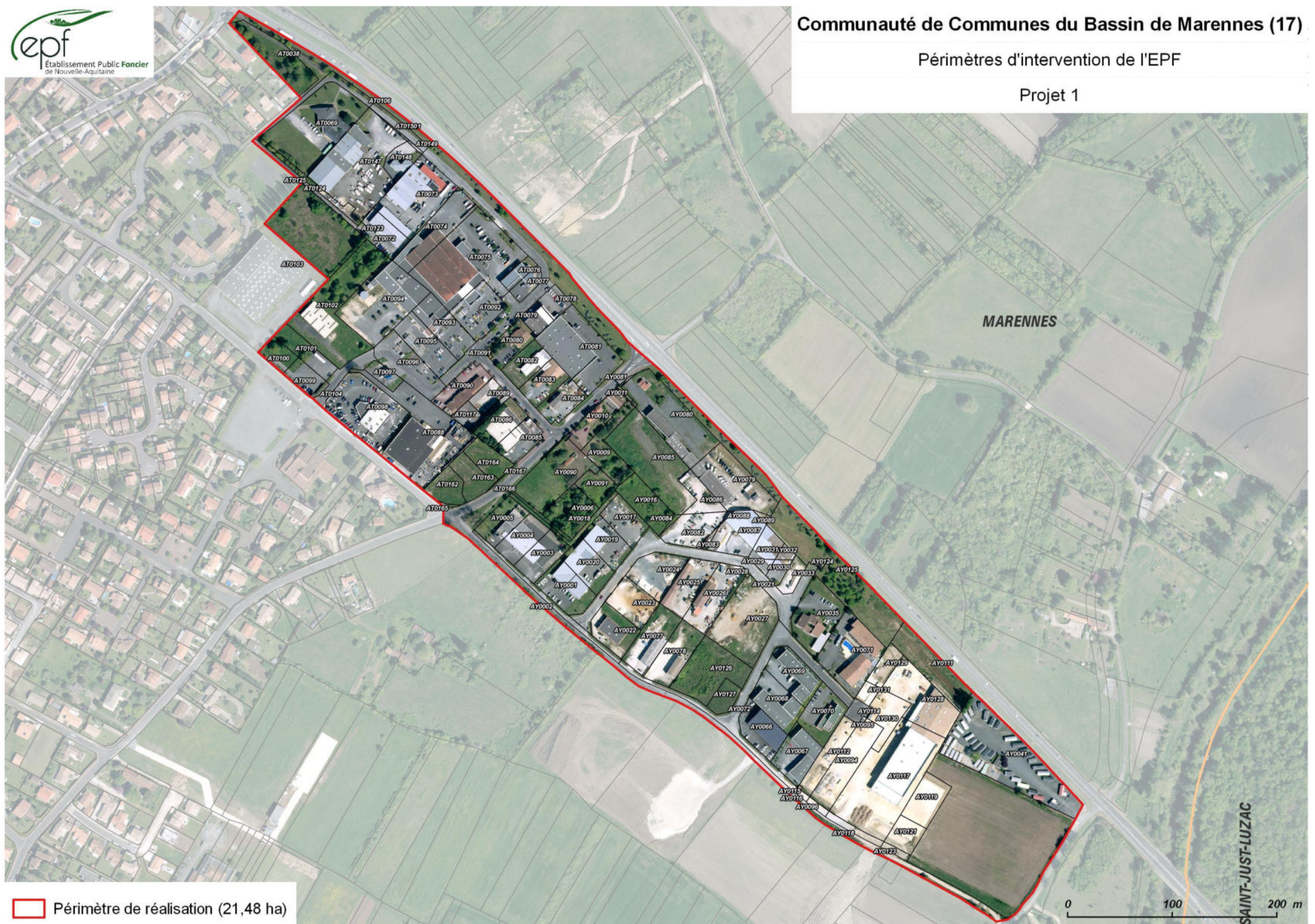
**Garantie de rachat** : Communauté de Communes Bassin de Marennes

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 991 244 €	61 744 €	2 716 736 €

**Périmètre** : Périmètre sur une zone artisanale et économique en bord de route départementale pour aller à l'île d'Oléron.





Périmètre de réalisation (21,48 ha)





**AVENANT n°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-072**

**DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZONE  
ARTISANALE ET ECONOMIQUE DES GROSSINES A MARENNES (17)**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES**

**LA COMMUNE DE MARENNES-HIERS-BROUAGE**

**ET**

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

**Entre**

**La Communauté de Communes du Bassin de Marennes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 24 rue Dubois Meynardie - 17 320 MARENNES-HIERS-BROUAGE représentée par Monsieur **Patrice BROUHARD**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

ci-après dénommée "**la Collectivité**" ou "**la CdC**";

**La Commune de Marennes-Hiers-Brouage** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par sa maire, **Madame Claude BALLOTEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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° ..... en date du .....

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La Communauté de Communes (CdC) du Bassin de Marennes et la Commune de Marennes ont signé une convention opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 31 août 2018.

D'une superficie de 6,8 hectares, la zone des Grossines est un site stratégique tant par sa superficie et sa localisation que par les activités proposées ou encore les emplois qu'elle génère. Pour autant, au moment de la création de ce partenariat, la zone était peu valorisante. Le site manquait d'homogénéité des formes urbaines et des activités proposées, ainsi que d'aménagements publics. L'intervention de l'EPFNA vise ainsi à permettre la requalification des espaces de la zone, à favoriser le renouvellement économique et à recycler des biens vacants depuis plusieurs années.

Pour se faire, depuis 2018, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 6 emprises foncières, représentant une surface totale de 21 598 m<sup>2</sup> pour 1 767 000 € HT.

Ces acquisitions ont permis :

- l'installation d'une pharmacie et prochainement d'un laboratoire d'analyse et une étude notariale après une rétrocession du foncier à la CdC le 11 avril 2021 pour la création de cellules commerciales et de services, ainsi qu'un parking public ;
- la construction en cours d'un showroom commercial dont l'ouverture est prévue pour le printemps 2024 après la vente d'une emprise foncière à un porteur de projet le 25 mai 2023.
- la création en cours d'un atelier de fabrication de planches de surf haut de gamme, un surfshop, un bar snacking, un espace de co-working et une piste d'entraînement aux sports de glisse dont l'ouverture est prévue pour juillet 2024 après la vente de deux emprises foncières à un porteur de projet le 10 février 2023.

Il reste deux emprises foncières dans le stock foncier de l'EPFNA :

- l'une devrait permettre la concrétisation d'un projet de restauration rapide après une cession à un porteur de projet prévue avant la fin d'année 2023 ;
- et l'autre devrait permettre le transfert de la station-service et de lavage actuelle vers cette emprise foncière maîtrisée par l'EPFNA. Compte tenu des nombreuses difficultés rencontrées pour acquérir ce foncier, le 25 juillet 2023, le projet a pris du retard. La rétrocession initialement prévue pour 2023 à un porteur de projet a été repoussée à 2024.

Dans ce contexte, le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2024 afin de pouvoir céder le stock foncier à un porteur de projet, ou à défaut, à la CdC, titulaire de la garantie de rachat. Il permet également d'adapter la convention au nouveau Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027.

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

### **ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE**

#### ***Annule et remplace L'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION***

*L'article 4 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-18-072 est remplacé par le paragraphe suivant :*

## 5 – Durée de la convention

La durée de la convention est portée au 31 décembre 2024.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdC du Bassin de Marennes pourra être sollicitée 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 2. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPFNA**

*Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention n° 17-18-072 sont modifiées par les dispositions ci-dessous :*

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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 « 2. développement des activités et des services ».

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

**Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-18-072 demeurent inchangées.**

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

La Communauté de Communes  
du Bassin de Marennes

Représentée par son  
Président,

**Patrice BROUHARD**

La Commune de Marennes-Hiers-  
Brouage,

Représentée par sa Maire,

**Claude BALLOTEAU**

L'EPF de Nouvelle-  
Aquitaine

Représenté par son  
Directeur général,

**Sylvain BRILLET**

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

Annexes :

- Convention opérationnelle n°17-23-072 ;
- Règlement d'intervention de l'EPFNA

*Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°17-18-072 entre la CdC Bassin de Marennes, la Commune de Marennes et l'EPFNA*

4

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-165

---

### Avenant n°2 de prorogation à la convention adhésion projet n°CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la communauté de communes de la haute-Saintonge et l'EPFNA

---

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

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

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

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°2 de prorogation à la convention adhésion projet n°CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la communauté de communes de la haute-Saintonge et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

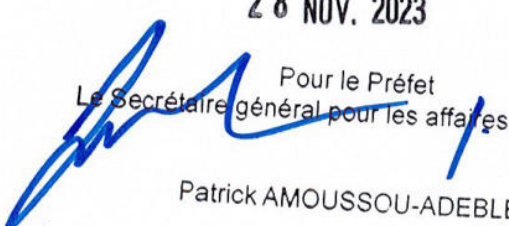
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°2 de prorogation à la convention adhésion projet n°CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la communauté de communes de la haute-Saintonge et l'EPFNA**

**Objet** : Implantation d'un programme de logement en densification et en retraitement de bâtis dégradés

**Contexte** : La Commune de Saint Simon de Bordes fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge, elle est limitrophe de la commune de Jonzac et compte 741 habitants.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, la Commune, à travers son projet, vise la reconquête de ses logements vacants pour poursuivre son développement sans avoir recours à la consommation de nouvelles terres naturelles, agricoles ou forestières et consolider son centre bourg.

**Projet** : Dans son optique de densification de son centre-bourg, la commune a ciblé deux fonciers voisins très dégradés pour composer une assiette foncière sur laquelle elle envisage de développer une opération de logements.

**Durée** : 5 ans + 2 ans + 2 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
194 261 € / 378 569 €	181 486 €	127 682 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation au cœur du bourg comprenant trois bâtis dégradés aujourd'hui partiellement déconstruits pour une surface totale de 4 071 m<sup>2</sup>.





 Périmètre de réalisation (4 060 m<sup>2</sup>)

© 2015 DigitalGlobe © 2015 GeoEye © 2015 Microsoft Corporation [Terms of Use](#)





**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-15-027**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-SIMON-DE-BORDES (17),  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE,**

**ET**

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

**Entre**

La **Commune de Saint-Simon-de-Bordes**, collectivité, dont le siège est situé Mairie – 18 rue Principale - 17 500 SAINT-SIMON-DE-BORDES, représentée son Maire, **Monsieur Jean Marc THOMAS**, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal en date du XXX,

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

**d'une part,**

La **Communauté de Communes de la Haute Saintonge**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 7 rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex, représentée par son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

**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 conseil d'administration n° B-2023-XXX en date du 23 novembre 2023,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

La commune de Saint-Simon-de-Bordes, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA, ont signé le 11 août 2015 une convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg en identifiant un ensemble immobilier dégradé, vacant et délabré, constitué par les parcelles cadastrées AL n° 213 et 54, localisé dans le centre historique de la commune, entre la rue Principale et la route d'Agudelle.

Après la maîtrise en 2016 de la parcelle AL n°213, dont la rétrocession à la commune est en cours, un travail est en cours pour la maîtrise, par DUP, de la parcelle AL n°54.

Si un accord a été trouvé avec le propriétaire présumé, l'acquisition demeure dans du règlement d'une succession.

Afin de permettre la poursuite de l'intervention de l'EPFNA aux côtés de la commune, il convient donc de proroger la durée de la convention.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'EPFNA et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

## 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 à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.***

Les orientations développées à travers la 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 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 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.

1. **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***L'article 4 de la convention est modifié comme suit :***

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.

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

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

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

La Commune de  
Saint-Simon-de-Bordes  
représentée par son maire,

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

**Jean-Marc THOMAS**

**Sylvain BRILLET**

La Communauté de Communes  
de la Haute Saintonge  
représentée par son Président,

**Claude BELOT**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en date du 23 novembre 2023.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 17-15-027

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 17-15-027



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° B-2023-166

---

### Convention de réalisation n° 17-23-118 d'action foncière sur l'ilot « impasse des Glycines » entre la Commune de Tesson 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° 17-23-118 d'action foncière sur l'ilot « impasse des Glycines » entre la Commune de Tesson 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 23/11/2023

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n° 17-23-118 d'action foncière sur l'ilot « impasse des Glycines » entre la Commune de Tesson et l'EPFNA

**Objet** : Densification d'une dent creuse pour le développement d'un lotissement communal.

**Contexte** : Commune située dans le Saintonge viticole qui bénéficie de flux routier important grâce à la présence d'un axe autoroutier à proximité et de sa proximité avec la ville de Saintes. Elle connaît un léger dynamisme démographique assuré par le solde naturel mais atténué par un solde migratoire négatif. Le nombre de logements sur la Commune est en augmentation. L'EPFNA travaille déjà avec la Commune sur son parc existant. Il a été sollicité pour intervenir également en densification de dent creuse non bâtie.

**Projet** : Un ténement foncier de 3 321 m<sup>2</sup> a été identifié comme stratégique sur la Commune de Tesson. Il se compose actuellement d'une maison d'habitation et d'une dépendance. Compte tenu de sa position topographique, le terrain reçoit les eaux pluviales des parties urbanisées, sans exécutoires. L'EPFNA s'est porté acquéreur de ce foncier par voie de préemption afin de répondre à terme, répondre à la demande en logement sur son territoire et gérer l'accumulation des eaux pluviales sur cet espace.

**Durée** : 5 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
294 925 € / 355 733 €	123 208 €	416 497 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation d'une surface totale d'environ 3 323 m<sup>2</sup> comprenant du bâti en très mauvais état et un grand jardin.



Périmètres d'intervention de l'EPF













**CONVENTION DE REALISATION N° 17-23-118 D'ACTION FONCIERE SUR L'ILOT  
« IMPASSE DES GLYCINES »  
ENTRE  
LA COMMUNE DE TESSON  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Tesson**, dont le siège est situé 2 Place Monconseil, 17 460 TESSON, représentée par son Maire, **Monsieur Laurent MORICHON**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° 09-2023-08 prise en Conseil Municipal tenu en date du 14 septembre 2023 ;

Ci-après dénommée « **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 n° +++ en date du 23 novembre 2023 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part,**

## PRÉAMBULE

Depuis plusieurs années, la Commune de Tesson connaît une demande croissante en logement. Sa localisation attire les nouveaux ménages et également les commerçants à la recherche de fonciers pour s'installer. L'objectif est de pouvoir répondre à la demande immobilière existante en diversifiant le parc immobilier tout en limitant les extensions urbaines.

Par la présente, la Commune sollicite l'intervention de l'EPFNA pour l'appuyer dans la perspective du développement de son offre de logements en dehors de son centre-bourg. Elle a identifié un ténement foncier mobilisable de 3 323 m<sup>2</sup>, composé d'une maison d'habitation et d'une dépendance. Compte tenu de sa position topographique, le terrain reçoit les eaux pluviales des parties urbanisées, sans exécutoires. L'acquisition de ce foncier permettrait la réalisation d'un lotissement communal afin de pouvoir répondre à la demande de logements sur son territoire et gérer l'accumulation des eaux pluviales sur cet espace.

La présente convention décrit les conditions d'intervention et de partenariat pour la réalisation de ce projet. Elle fait suite à la convention de veille n°17-22-107 conclue le 06 décembre 2022 entre la Commune de Tesson et l'EPFNA. Ce cadre conventionnel avait notamment permis à l'EPFNA de se rendre acquéreur dudit ténement.

### La Commune de Tesson

Située dans le nord-ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Tesson est membre de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. La commune s'étend sur près de 12 km<sup>2</sup> avec principalement des espaces agricoles. Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 125	14 548	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 2,1 % (+ 13,07 % sur 5 ans)	+ 1,0 % (+ 5,88 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	8,76 % (50 / 571)	7,91% (110 / 13 101)	7,2% (31 543 / 440 935)
Nombre de personnes par ménages	2,26	2,24	2,04

Sources : Insee

La Commune comptait 1 125 habitants en 2019 contre 995 en 2013. Sa population est en augmentation depuis 2013 et ne cesse de s'accroître compte tenu de sa proximité avec la ville de Saintes. Ce léger dynamisme démographique est assuré par le solde naturel, mais atténué par un solde migratoire négatif. En 2018, elle franchit le seuil des 1 000 habitants. Elle connaît un vieillissement de la population. Grâce à la présence d'un axe autoroutier à proximité et sa position de carrefour entre Gémozac et Saintes, la Commune bénéficie d'un flux important, et d'une situation stratégique, assurant son dynamisme économique et démographique.

La demande en logement est croissante. La Commune a donc ciblé une emprise foncière bâtie et sous densifiée pour développer l'offre de logements sur la Commune sans pour autant aller vers de l'extension urbaine.

## 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'inscrit 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 Collectivité 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 convention opérationnelle est une convention bipartite pour l'intervention de l'EPFNA sur l'îlot sise « impasse des Glycines » de la Commune de Tesson (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Tesson et l'EPFNA.



Sa vocation est de déterminer de manière précise :

- **les objectifs partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** du bien acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions.**

La présente convention opérationnelle en matière de densification urbaine vise à répondre aux enjeux du territoire afin de :

- Favoriser un renouvellement urbain et la réalisation des aménagements espaces publics rendus nécessaires pour les besoins d'un quartier accueillant de nouveaux habitants ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.

## 1.2 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 :

- 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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 les axes « 1. habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 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 – PERIMETRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Au vu des nouveaux enjeux en présence sur le territoire de Gémozac et de la Saintonge Viticole, ce partenariat porte sur un projet concourant à la densification de dent creuse en mobilisant du foncier bâti et vacant. L'objectif est de répondre aux besoins en logement sur la Commune.

Le secteur d'intervention porte sur cinq (5) parcelles cadastrées suivantes :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
B 570	186 m <sup>2</sup>	Bâti	5 162 impasse des Glycines	U
B 767	392 m <sup>2</sup>	Non bâti	Lieu dit Chez Reville	U
B 770	479 m <sup>2</sup>	Non bâti	Lieu dit Chez Reville	U
B 1004	416 m <sup>2</sup>	Bâti	6 impasse des Glycines	U
B 1007	1 850 m <sup>2</sup>	Bâti	Avenue de Saitonge	U
<b>Total</b>	<b>3 323 m<sup>2</sup></b>			

Le périmètre de projet s'étend sur 3 323 m<sup>2</sup>. Il se compose principalement d'une maison d'habitation construite dans les années 1970 avec une architecture traditionnelle de la maison charentaise (pierres et moellons). Sa surface de plancher est d'environ 80 m<sup>2</sup> avec une pièce de vie, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et un grenier. L'étage est aménagé. Néanmoins, le bien n'est pas habitable en l'état, des travaux de réhabilitation sont nécessaires. Le ténement foncier possède également une dépendance d'environ 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la même ligne architecturale que la maison d'habitation.

Compte tenu de sa position topographique, le terrain reçoit les eaux pluviales des parties urbanisées, sans exécutoires. La Commune souhaiterait acquérir ce bien afin de pouvoir répondre à la demande de logements sur son territoire et gérer l'accumulation des eaux pluviales sur cet espace.

Une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur ces parcelles a été reçue en mairie de Tesson le 14 mars 2023. Le montant de la vente était fixé à 99 500 € HT (QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES) auquel s'ajoutent 6 000 € TTC (SIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) de commission à la charge de l'acquéreur s'il s'avère qu'ils sont dus.

A la demande de la Commune, l'EPFNA a préempté le bien au prix de la DIA, le 13 juin 2023. La signature de l'acte authentique de vente est à venir.



## 2.2 Définition du projet

La Commune souhaite réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la densification des dents creuses.

L'objectif serait de créer un lotissement communal sur la Commune avec :

- la création de 6 logements neufs de type T4 pour primo accédants ;
- la réhabilitation du bâti existant pour de la location pour personnes en difficultés ou à faibles revenus ;
- et des aménagements urbains comprenant le traitement des eaux pluviales provenant des parties déjà urbanisées, de la voirie et des espaces verts propres au projet.

Le terrain est desservi par les réseaux.

Des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser sa faisabilité technique et financière.

Les fonciers maîtrisés par l'EPFNA seront cédés soit à la Commune ou à un porteur de projet identifié. Dans les deux hypothèses, la Commune devra provisionner le rachat des fonciers au titre de sa garantie de rachat.

## 2.3 Démarche 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 :

- la voie amiable afin de mener des négociations amiables auprès des propriétaires, d'un commun accord avec la Commune ;
- la préemption, d'un commun accord avec la Commune.

## 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 qui pourra réaliser avec l'accord de la Commune des études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation.

A ce stade, l'EPFNA et la Commune n'ont pas encore sollicité le CAUE 17, la SEMDAS, la banque des territoires et la SAS Patrimoniale pour que chacun puisse partager ses compétences dans l'analyse de la faisabilité de ce projet.

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'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 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**

L'intégralité des dépenses engagées au titre de la convention de veille n°17-22-107 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle et font partie intégrante dudit plafond global.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la Commune** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de **Commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

### **4.1 Absence d'acquisitions**

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.



## **4.2 Acquisitions réalisées sans cessions**

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, 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.

## **4.3 Acquisitions réalisées avec cessions**

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.

## **4.4 Abandon de projet**

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 collectivité 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 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

### **5.1 – Engagements de l'EPFNA**

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

### **5.2 – Engagements de la Commune**

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés.

#### **ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION**

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

En cas de non-préemption à l'occasion d'une DIA qui serait déposée, la convention serait résiliée.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF 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 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 8 – 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 profondément modifié par une décision unilatérale de la Commune mettant à mal les équilibres opérationnels ou rendant le projet moins attractif pour un opérateur.
- 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 3 exemplaires originaux

**La Commune de Tesson**  
représentée par son Maire,

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

représenté par son Directeur général,

**Laurent MORICHON**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-167**

---

### Convention réalisation n°23-19-134 entre la Ville de Tulle, la Communauté d'agglomération de Tulle et l'EPFNA

---

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

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

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

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 réalisation n°23-19-134 entre la Ville de Tulle, la Communauté d'agglomération de Tulle 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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.

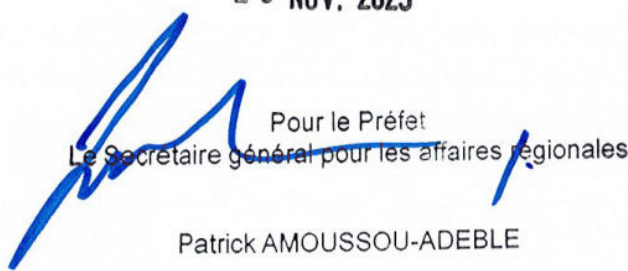
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

28 NOV. 2023



Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

**Rapport du directeur général****Convention réalisation n°23-19-134 entre la Ville de Tulle, la Communauté d'agglomération de Tulle et l'EPFNA**

**Objet** : Réhabilitation et aération d'un îlot de cœur de bourg.

**Contexte** : La centre-ville de Tulle, malgré les nombreux services publiques que concentrent la Commune souffre d'une déprise commercial et de logements.

**Projet** : La première convention avec la Ville de Tulle doit se terminer en décembre 2025, toutefois une première cession a eu lieu fin 2022 (îlot Maison) et la cession de l'îlot du Palace doit avoir lieu courant 2024. Toutefois à côté de ces deux opérations en périmètre de réalisation l'EPFNA a débuté une nouvelle opération en périmètre de veille, l'îlot Victor Hugo.

Ce dernier est l'un des projets identifiés dans le programme ACV n°2 et doit permettre l'ouverture et l'aération d'un îlot sur la Corrèze avec une réhabilitation de certains logements dégradés.

L'EPFNA a commencé les acquisitions sur cet îlot en 2022 et les autres négociations doivent débuter fin 2023.

Afin de repartir sur un conventionnement selon le nouveau modèle mise en place, il a été convenu avec la Ville la signature d'une nouvelle convention spécifique à ce projet avec le transfert des dépenses de cette opération engagées sur la première convention précité (324 972 € HT).

**Durée** : 31/12/2026

**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
7 362 794 € / 8 465 227 €	2 717 778 €	18 120 089 €

**Périmètre** : Il s'agit d'un îlot entre l'axe commerçant Victor Hugo qui traverse le centre ville, et la Corrèze. Il est composé de plusieurs fonciers vacants ou sous occupés dans des états hétérogènes.





## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°19-23- POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT VICTOR HUGO ENTRE LA VILLE DE TULLE (19), LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE TULLE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### Entre

**La Commune de Tulle**, dont le siège est situé place 10 rue Félix Vidalin, BP 215 - 19000 TULLE, représentée par son Maire, **Monsieur Bernard COMBES**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**La Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo**, dont le siège est situé rue Sylvain Combes - 19000 TULLE, représentée par son Président, **Monsieur Michel BREUILH**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

#### d'une part

#### ET

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

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

**D'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Ville de Tulle

La Ville de Tulle est la préfecture du département de la Corrèze située au centre de ce territoire. Elle est également la ville centre d'une agglomération de 44 000 habitants.

Il s'agit également du premier pôle administratif du département avec la concentration de nombreux services publics et d'une offre éducative importante. Le centre-ville, bien qu'en difficulté demeure aussi une centralité commerciale importante.

La ville bénéficie aussi de son positionnement près de l'autoroute A89 sur l'axe Bordeaux-Lyon.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	14 812	44 648	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	9,8 %	9,4 %	9,9 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,2	2	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	11,4 %	8,1 %	10,1 %

**Sources** : Insee

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	En vigueur depuis le 27/11/2011
<b>SCOT</b>	SCOT Pays de Tulle – 09/04/2009

### 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 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**

COMMUNE DE TULLE (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF



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

Parcelle	Propriétaire	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale	Contenance (m <sup>2</sup> )
AS 13	Ville de Tulle	50 AV VICTOR HUGO	3 a 7 ca	307
AS 12	Privé	48 AV VICTOR HUGO	6 a 39 ca	639
AS 5	EPFNA	44 B AV VICTOR HUGO	3 a 83 ca	383
AS 399	Privé	42 AV VICTOR HUGO	2 a 8 ca	208
AS 3	Privé (copropriété)	40 AV VICTOR HUGO	3 a 30 ca	330
AS 400	Privé (copropriété)	42 AV VICTOR HUGO	4 a 85 ca	485
AS 7	EPFNA	44 B AV VICTOR HUGO	43 ca	43

AS 6	EPFNA	44 B AV VICTOR HUGO	1 a 14 ca	114
AS 9	EPFNA	44 B AV VICTOR HUGO	70 ca	70
AS 8	Privé (copropriété)	44 AV VICTOR HUGO	88 ca	88
AS 11	EPFNA	44 B AV VICTOR HUGO	68 ca	68
AS 10	EPFNA	46 AV VICTOR HUGO	88 ca	88

## 2.2. Définition du projet

Les fonciers se situent dans l'avenue Victor Hugo, l'une des principales artères routières et commerçantes de Tulle et la Corrèze.

Il est composé d'un ensemble d'immeubles dans des états hétérogènes, avec notamment une ancienne maison bourgeoise située au cœur de l'îlot et déjà propriété de l'EPFNA.

En effet le travail de l'EPFNA sur cet îlot a débuté dans le cadre de la première convention opérationnelle entre l'EPFNA et la Ville de Tulle, dans laquelle il se situait en périmètre de veille.

Le projet de l'îlot Victor-Hugo est identifié dans le programme ACV n°2 qui doit permettre l'ouverture et l'aération d'un îlot sur la Corrèze avec des démolitions -reconstructions, de la réhabilitation de certains logements dégradés et de l'aménagement

L'EPFNA a commencé les acquisitions sur cet îlot en 2022 avec un premier foncier pour un montant de 155 000 €. Une deuxième acquisition est en cours à 162 500 €. Les autres négociations doivent débiter fin 2023.

Afin de repartir sur un conventionnement selon le nouveau modèle mise en place en 2022 , il a été convenu avec la Ville la signature d'une nouvelle convention spécifique à ce projet avec le transfert des dépenses de cette opération engagées sur la première convention précitée (324 972 € HT au 1<sup>er</sup> octobre 2023).

## 2.3. Démarches d'acquisition

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (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 compter 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 4 exemplaires originaux

La Commune  
de Tulle,  
représentée par son Maire

La Communauté d'Agglomération  
Tulle Agglo,  
représentée par son Vice-Président

**Bernard COMBES**

**Michel BREUILH**

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