



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2024-030**

**PUBLIÉ LE 28 FÉVRIER 2024**

# Sommaire

## **ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES DEUX-SEVRES 79 / Délégation Départementale des Deux-Sèvres**

R75-2023-12-31-00003 - Arrêté du 31 décembre 2023 relatif à la programmation des Contrats Pluriannuels d'Objectifs et de Moyens des ESMS du département des Deux-Sèvres (Région Nouvelle-Aquitaine) (6 pages) Page 3

## **ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES PYRENEES-ATLANTIQUES 64 / PATPS**

R75-2023-12-31-00004 - Arrêté de programmation CPOM 2024 PA/ PH signé PCD & DGARS (22 pages) Page 10

## **ARS NOUVELLE-AQUITAINE /**

R75-2024-02-20-00004 - Arrêté n° PUI 03/2024 du 20/02/2024 autorisant le CH de PERIGUEUX à disposer d'une pharmacie à usage intérieur (4 pages) Page 33

## **ARS NOUVELLE-AQUITAINE / Pôle animation territoriale et parcours de santé**

R75-2024-02-23-00002 - 2024-02-23 Arrêté portant autorisation d'extension de 1 place d'accueil temporaire pour adultes polyhandicapés de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160), gérée par l'ARIMOC du Béarn, sise à Saint-Jammes (64160) (4 pages) Page 38

R75-2024-02-23-00003 - 2024-02-23 Arrêté portant changement de nom et autorisation d'extension de 1 place d'accueil temporaire pour adultes TSA de la Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) "HAIEKIN" anciennement "NID MARIN" sise à Hendaye, 7 rue Henri Dunant, gérée par l'Association « Agir, Soigner, Eduquer, Insérer » (ASEI) située à Ramonville-Saint-Agne (31520) (3 pages) Page 43

## **DIRCO / Secrétariat Général**

R75-2024-02-20-00005 - Arrêté préfectoral - Région Centre Val de Loire - DREAL - du 20 février 2024, portant délégation de signature à M. Philippe FAUCHET, directeur interdépartemental des routes du Centre-Ouest, pour les missions de maîtrise d'ouvrage routière du réseau national de la région Centre- Val de Loire (4 pages) Page 47

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

R75-2024-02-12-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07 février 2024 délibérations B-2024-001 à B-2024-019 (279 pages) Page 52

## **RECTORAT DE BORDEAUX / DCVSAJ**

R75-2024-02-26-00001 - Arrêté portant délégation de signature à Madame Cynthia ESPINOSA, secrétaire générale adjointe, déléguée à la modernisation (1 page) Page 332

R75-2024-02-26-00002 - Arrêté portant subdélégation de signature à Madame Cynthia ESPINOSA, secrétaire générale adjointe, déléguée à la modernisation (1 page) Page 334

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES  
DEUX-SEVRES 79

R75-2023-12-31-00003

Arrêté du 31 décembre 2023 relatif à la  
programmation des Contrats Pluriannuels d'Objectifs  
et de Moyens des ESMS du département des  
Deux-Sèvres (Région Nouvelle-Aquitaine)

**ARRETE du 31 décembre 2023**  
**relatif à la programmation des Contrats Pluriannuels d'Objectifs et de Moyens des ESMS du**  
**département des Deux-Sèvres (Région Nouvelle-Aquitaine)**

**Le Directeur général**  
**de l'ARS Nouvelle-Aquitaine,**

**La Présidente du Conseil départemental**  
**des Deux-Sèvres**

**VU** le code de l'action sociale et des familles,

**VU** la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

**VU** la loi n° 2022-1616 du 23 décembre 2022 de financement de la sécurité sociale pour 2023 ;

**VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

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

**VU** l'arrêté du 3 mars 2017 fixant le contenu du cahier des charges du contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens prévu au IV ter de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles ;

**VU** l'instruction ministérielle N°DGCS/SD5B/DSS/SD1A/CNSA/DFO/2023/60 du 15 mai 2023 relative aux orientations de la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes en situation de handicap et des personnes âgées pour l'exercice 2023 ;

**VU** la décision du Directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature en date du 26 octobre 2023.

**CONSIDERANT** l'arrêté du 3 mars 2017 fixant le contenu du cahier des charges du contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens prévu au IV ter de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, le directeur général de l'agence régionale de santé et les présidents des conseils départementaux programment sur cinq ans, à compter du 1er janvier 2017, la signature des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens. Cette programmation fait l'objet d'un arrêté qui doit être publié avant le 31 décembre de l'année N-1 ;

**SUR** proposition conjointe du Directeur de l'Offre de Soins et de l'Autonomie de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du Directeur Général des Services du Conseil Départemental des Deux-Sèvres ;

## ARRETEMENT

**ARTICLE 1 :** Les établissements et services devant signer un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens ainsi que la date prévisionnelle de cette signature sont listés en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 2 :** Les établissements visés sont ceux mentionnés aux 2°, 3°, 5° et 7° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ainsi que les services mentionnés au 6° du même I, relevant de la compétence tarifaire du directeur général de l'agence régionale de santé et, le cas échéant, de la compétence tarifaire conjointe de ce dernier et du président du conseil départemental, font l'objet d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens dans les conditions prévues à l'article L. 313-11 du Code de l'action sociale et des familles ;

**ARTICLE 3 :** La programmation des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens des ESMS susvisés est prévue jusqu'au 31 décembre 2028 et pourra faire l'objet d'une mise à jour annuelle.

**ARTICLE 4 :** A compter du 1er janvier 2017, ces contrats se substituent aux conventions pluriannuelles mentionnées au I de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles dans sa rédaction antérieure, lorsqu'elles sont échues et selon le calendrier prévu par la programmation.

**ARTICLE 5 :** Dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du Directeur Général de l'ARS et du Président du Conseil Départemental des Deux-Sèvres,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent. Ce recours peut également être exercé par voie électronique avec une saisine du tribunal administratif par l'application Télérecours citoyens accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 6 :** La Directrice de la Délégation Départementale des Deux-Sèvres de l'ARS ainsi que le Directeur Général des Services du Conseil Départemental des Deux-Sèvres sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié aux établissements et services et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine et sur le site internet du Département.

Fait à Bordeaux, le 31 décembre 2023

  
Le Directeur Général  
De l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle Aquitaine

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

  
Dr Dominique BOURGOIS

La Présidente du Conseil Départemental  
des Deux-Sèvres

  
Coralie DENOUES

**ANNEXE DE L'ARRETE DE PROGRAMMATION 2024 DES CPOM DU DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES - 31/12/2023**

Département	Année prévisionnelle	Secteur	Finess EJ	NOM EJ	Finess EG	NOM EG	Date prévisionnelle signature CPOM	Renouvellement ?
79	2023	PH	790018600	UDAF DES DEUX SEVRES	790018608	SAMSAH DE L'UDAF	31/12/2023	OUI
79	2023	PA	B20030152	SA ORPEA - SIEGE SOCIAL	790012826	EHPAD - RESIDENCE ORPEA L'ANGELIQUE	31/12/2023	NON
79	2023	PA	B20030152	SA ORPEA - SIEGE SOCIAL	790003776	EHPAD - RESIDENCE SEVRET	31/12/2023	NON
79	2023	PA	B20030152	SA ORPEA - SIEGE SOCIAL	750116958	PUV - LA ROSELIERE	31/12/2023	NON
79	2023	PA	750056335	KORIAN SA MEDICA FRANCE	790014757	EHPAD - HOME DE L'EAUPH	31/12/2023	NON
79	2023	PA	750056335	KORIAN SA MEDICA FRANCE	790015801	EHPAD - KORIAN LA VENISE VERTE	31/12/2023	NON
79	2023	PA	790000590	MAISON DE RETRAITE D'ORON	790000379	EHPAD - RESIDENCE L'OREE DES BOIS	30/06/2024	OUI
79	2023	PA	790000764	THEMIS CHATEAU DE CHAILLE	790003719	EHPAD - LES JARDINS DE LA BERONNE	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790000806	ITEP DE LA ROUSSILLE	790003794	ITEP DE LA ROUSSILLE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790000806	ITEP DE LA ROUSSILLE	790016240	SESSAD - ITEP DE LA ROUSSILLE	31/12/2023	OUI
79	2023	PA	790003214	ASSOCIATION DU SACRE-COEUR	790012538	EHPAD - RESIDENCE LES CHARMILLES		
79	2023	PA	790003214	ASSOCIATION DU SACRE-COEUR	790012850	EHPAD P - RESIDENCE SACRE-COEUR	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790005979	E.P.C.N.P.H.	790009864	EHPAD S - RESIDENCE LE SACRE COEUR	31/12/2023	OUI
79	2023	PA	790000254	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790014104	ESAT - LES ATELIERS NIORTAIS	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790004659	EHPAD - RESIDENCE LE PIED DU ROY	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790018916	CESEP - LES ACACIAS	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790019202	FAM D'AFFRES	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790003792	IME DE THOUARS	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790005589	MAS - ADAPEI 79 ST MARTIN MINIE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790012876	MAS - CHAURAY	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790017568	MAS POMPAIRE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790003826	ESAT SI PORCHAIRE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790003834	ESAT AFFRES	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790003842	ESAT MELLE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790005771	ESAT LE TALLUD	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790007969	ESAT POMPOIS	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790013728	FAM ST MARTIN LES MELLE	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790000194	IME DE BRESSUIRE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790002002	IME DE MELLE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790003818	IME DE NIORT	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790002028	IME DE PARTHENAY	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790017560	SAMSAH BRESSUIRE	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790016285	SESSAD - IME DE PARTHENAY	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790016281	SESSAD - IME DE BRESSUIRE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790016273	SESSAD - IME DE MELLE	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790016224	SESSAD - IME DE NIORT - ADAPEI	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790016232	SESSAD - IME DE THOUARS	31/12/2023	OUI
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790016828	FAM DE COULONGES	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790013270	FOYER D'ACCUEIL MED. - CHAURAY	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790005294	ADAPEI 79	790003008	MAS LA FEYRATTE	31/12/2023	OUI

Département	Année prévisionnelle	Secteur	Finess EJ	NOM EJ	Finess EG	NOM EG	Date prévisionnelle signature CPOM	Renouvellement ?
79	2023	PH	790014773	ASS. POITOU-PARTAGE	790017735	FAM MAISON DE FAMILLE - LE PARTAGE	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790014773	ASS. POITOU-PARTAGE	790014781	FOYER DE VIE (POITOU-PARTAGE)	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790014138	CAMSP - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	79000236	CMPP - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	79000251	CMPP - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790015283	CMPP - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790014815	CMPP - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790015291	CMPP - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790013486	SAAIS DEFICIENTS VISUELS - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	160014353	SESSAD - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790008623	SESSAD DEF. MOTRICES - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790017677	SESSAD ITEP - GPA	31/12/2023	NON
79	2023	PH	790017727	ASS. GPA	790013148	SESSAD TRISOMIE 21	31/12/2023	NON
79	2024	PH	790017727	ASS. GPA	790013478	SSEFS - GPA	31/12/2023	NON
79	2024	PH	790718239	ASSOCIATION DES PARALYSES DE FRANCE	790018190	FAM GABRIELLE BORDIER	31/12/2024	OUI
79	2024	PH	790719239	ASSOCIATION DES PARALYSES DE FRANCE	790017875	SAMSAH APF NORD DEUX SEVRES (Antenne de Bressuire)	31/12/2024	OUI
79	2024	PH	790719239	ASSOCIATION DES PARALYSES DE FRANCE	790007637	SESSAD APF	31/12/2024	OUI
79	2024	PH	790000434	ASSOCIATION AUREO	790018212	FAM LE BERCEAU	31/12/2024	NON
79	2024	PH	790007520	IME VILLAIN	790016257	SESSAD DU VAL DE SEVRE	31/12/2024	OUI
79	2024	PH	790009047	Logement Foyer - SAUZE VAUSSAIS	790000244	IME - LE LOGIS DE VILLAIN	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	810010876	LES JARDINS D'AFFRES	790000293	EHPAD - RESIDENCE LA ROSEE D'ANTAN	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790007348	Logement Foyer La Coudraie	790009880	Résidence Henri Minault		
79	2024	PA	790014260	Logement Foyer - Les Ormeaux	790016568	EHPAD - JARDINS DU CHATEAU D'AFFRES	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790021300	FONDATION DE L'ARREE DU SALUT	790014278	Les Ormeaux		
79	2024	PA	790000012	CENTRE HOSPITALIER DE NIORT	790013651	EHPAD - NOTRE MAISON	31/12/2024	NON
79	2024	PA	790000012	CENTRE HOSPITALIER DE NIORT	790006068	EHPAD - LE CEDRE BLEU (CH NIORT)	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000012	CENTRE HOSPITALIER DE NIORT	790016729	SSAD DU CH DE NIORT	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000079	CENTRE HOSPITALIER DE MAULEON	790006118	EHPAD - CH DE MAULEON	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000569	MAIS. RETRAITE ARGENTON-CHATEAU	790002615	EHPAD - RESIDENCE DU LAC	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000525	ETAB. PUB. MEDICO-SOCIAL	790009874	SSAD DE CHIZE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000525	ETAB. PUB. MEDICO-SOCIAL	790000091	EHPAD - LAURIERS ROSES	31/12/2024	OUI
79	2024	PH	790000625	ETAB. PUB. MEDICO-SOCIAL	790017693	FAM LES DEUX CHENES	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000541	MAISON RETRAITE LIMALONGES	790000327	EHPAD - RESIDENCE BROTHERS	31/12/2024	NON
79	2024	PA	790000574	MAIS. DE RETRAITE DE MONCOUFANT	790000390	EHPAD - RESIDENCE LES MAGNOLIAS	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000624	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790000400	EHPAD - RESIDENCE GATEBOURSE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000707	ASSOC. D'ENTRAIDE SOCIALE	790003602	EHPAD - LES BUISSONNETS	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790000715	ASS. NOTRE DAME DE PUYRIVEAU	790003610	EHPAD - NOTRE DAME DE PUYRIVEAU	31/12/2024	NON
79	2024	PA	790000760	MAISON DE RETRAITE BETHANIE	790003768	EHPAD - RESIDENCE BETHANIE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790002497	ASSOCIATION MELIORIS	790011878	PUV - MELIORIS LE LOGIS DES FRANCS	31/12/2024	OUI
79	2024	PH	790002497	ASSOCIATION MELIORIS	790013049	FAM MELIORIS LES GENETS		
79	2024	PA	790003151	E.U.P.L. POMPAIRAIN	790012595	EHPAD - RESIDENCE POMPAIRAIN	31/12/2024	NON
79	2024	PA	790003269	S.A.R.L. NICOLAS SEVILEANO	790013269	EHPAD - NICOLAS SEVILEANO	31/12/2024	OUI

Département	Année prévisionnelle	Secteur	Finess EJ	NOM EJ	Finess EG	NOM EG	Date prévisionnelle signature CPOM	Renouvellement ?
79	2024	PH	790006548	MAS PUBLIQUE DE NIORT	790014385	MAS DU TIEF JOLY	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790006654	CTRE HOSPT. NORD DEUX-SEVRES	790013452	EHPAD P - RESIDENCE ALLOMNEAU	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790006654	CTRE HOSPT. NORD DEUX-SEVRES	790016737	EHPAD S - LES CHARMES DE FLEURY	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790006654	CTRE HOSPT. NORD DEUX-SEVRES	790018196	EHPAD S - RESIDENCE LA MAISONNEE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790006654	CTRE HOSPT. NORD DEUX-SEVRES	790006084	EHPAD S - RESIDENCE LES CAMELIAS	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790006654	CTRE HOSPT. NORD DEUX-SEVRES	790019188	EHPAD S - RESIDENCE LES ORANGERS	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790006654	CTRE HOSPT. NORD DEUX-SEVRES	790006682	SSIAD DE THOUARS - CH NORD DEUX-SEVRES	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790007348	ETAB. PUBLIC COMMUNAL MEDICO-SOCIAL	790014302	EHPAD - RESIDENCE LES AVELINES	31/12/2024	NON
79	2024	PA	790007389	ETAB. PUB. COMM. MEDICO-SOC. BRIZEAUX	790004552	EHPAD - LES COTEAUX DE FIBRAY	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790007389	ETAB. PUB. COMM. MEDICO-SOC. BRIZEAUX	790016083	EHPAD - RESIDENCE LA CARAVELLE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790007512	ETAB. PUBLIC COMMUNAL	790003560	EHPAD - RESIDENCE LE GRAND-CHENE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790007620	CIAS DU MELLOIS	790012819	SPASAD - SERV. POLY. A DOM. - LEZAY	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790007620	CIAS DU MELLOIS	790002034	EHPAD - RESIDENCE FONDATION DUSSOUL	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790008239	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790000442	EHPAD - RESIDENCE DU PARC	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790008247	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE - BON ACCUEIL	790008416	EHPAD - AU BOIV ACCUEIL	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790008266	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790005475	EHPAD - RESIDENCE LA VERGNE ET MANGA	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790008304	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790003026	EHPAD - RESIDENCE DE LA PLAINE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790008312	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790008746	EHPAD - RESIDENCE ALIENOR D'AQUITAINE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790011951	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790009043	EHPAD - RESIDENCE BOUCARDO	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790014070	CCAS DE LA PREYRATTE	790014706	EHPAD - RESIDENCE DES ROOS	31/12/2024	NON
79	2024	PA	790014526	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790014534	EHPAD - RESIDENCE DU PARC	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790014710	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790014734	EHPAD - RESIDENCE LES FEUILLANTINES	31/12/2024	OUI
79	2024	PH	790014898	ETS PUBLIC DEP. ADULT. HAND.	790018204	FOYER D'ACCUEIL MEDICALISE COULON	31/12/2024	NON
79	2024	PA	790016026	SIWI "RESTER AU PAYS"	790016034	EHPAD - RESIDENCE LES ABES	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790016745	RESIDENCE LES DIEUX-CHATEAUX	790000392	EHPAD - RESIDENCE CASTELBOURDINOISE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790016745	RESIDENCE LES DIEUX-CHATEAUX	790000335	EHPAD S - RESIDENCE LA MEHARDIERE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790016745	RESIDENCE LES DIEUX-CHATEAUX	790014864	SSIAD DE MAZIERES-ST PARDoux	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790017578	C.C.A.S. DE MONCOUTANT	790008791	EHPAD - RESIDENCE LES BILUETS	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790018782	CIAS HAUT VAL DE SEVRE	790003750	EHPAD - RESIDENCE LA CROIX D'HERVAULT	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790018782	CIAS HAUT VAL DE SEVRE	790006852	EHPAD - LES RIVES DE SEVRE	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790019012	ASSOCIATION L'AGE D'OR	790013874	PAIV - RESIDENCE L'AGE D'OR	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790019491	CH GH&MS HAUT VAL DE SEVRE ET MELLOIS	790000088	EHPAD - RESIDENCE LES FONTAINES	31/12/2024	OUI
79	2024	PA	790019491	CH GH&MS HAUT VAL DE SEVRE ET MELLOIS	790006032	EHPAD - RESIDENCE LA CHANTERIE	31/12/2024	OUI
79	2025	PA	790000053	BOOIR GRANDMAISON	790008100	EHPAD - LA CHAGNEE	31/12/2024	OUI
79	2025	PA	790015069	FEDERATION ADMR	790000319	EHPAD - RESIDENCE BODIN GRANDMAISON	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790017727	ACSAD - ASS COORD SOIN ET AIDE A DOM	790015898	SSIAD CERIZAY BOGAGE & GATINE - ADMR	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	920028560	FONDACTION PARTAGE ET VIE	790006621	SPASAD ACSAD COULONGES SUR LAUTIZE	31/12/2025	NON
79	2025	PA	920028560	FONDACTION PARTAGE ET VIE	790003693	EHPAD - RESIDENCE CLODOMIR ARNAUD	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	920028560	FONDACTION PARTAGE ET VIE	790003576	EHPAD - RESIDENCE DES TROIS ROIX	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790002638	SYCOM DE BEAUVOIR	790011530	EHPAD - FONDATION HELOISE DUPOND	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790008270	CCAS DE NIORT	790008015	SSIAD CCAS DE NIORT	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790008338	CCAS DE PRAHECC	790006324	EHPAD - RESIDENCE DU PETIT LOGIS	31/12/2025	OUI



Département	Année prévisionnelle	Secteur	Fitness EJ	NOM EJ	Fitness EG	NOM EG	Date prévisionnelle signature CPOM	Renouvellement ?
79	2025	PA	790015069	FEDERATION ADMR	790009724	SSIAD DE FRR - PLAINE & MARAIS - ADMR	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790015069	FEDERATION ADMR	790014328	SSIAD ECHIRE - PLAINE & GATINE - ADMR	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790015069	FEDERATION ADMR	790016141	SSIAD ST MAIX - HAUT VAL DE SEVRE - ADMR	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790015069	FEDERATION ADMR	790014880	SSIAD THENEY NORD GATINE - ADMR	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790015895	C.C.A.S. DE CHICHE	790014803	EHPAD - RESIDENCE SAINT JOSEPH	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790018725	LES RESIDENCES DU THOUET	790000277	EHPAD - RESIDENCE DU VAL D'OR	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790018725	LES RESIDENCES DU THOUET	790000384	EHPAD - RESIDENCE LA VALETTE	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790018972	CIAS DE LA CA DU BOCAGE BRESSUIRAIS	790009666	SSIAD CIAS DU BOCAGE BRESSUIRAIS	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790018980	CIAS DE LA COMM DE COMM DU THOUARSAIS	790017966	SSIAD CIAS DU THOUARSAIS	31/12/2025	OUI
79	2025	PA	790019541	CIAS PARTHENAY-GATINE	790009658	SSIAD - CIAS PARTHENAY-GATINE	31/12/2025	OUI
79	2026	PH	870015336	UGECCAM AUVERGNE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES	790007339	ESPOLES TERRASSES	31/12/2026	OUI
79	2026	PH	870015336	UGECCAM AUVERGNE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES	790017495	SAMSAH LES TERRASSES	31/12/2026	OUI
79	2026	PH	870015336	UGECCAM AUVERGNE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES	790017552	SAVS (CEREBRO-LESE) LES TERRASSES	31/12/2026	OUI
79	2026	PH	870015336	UGECCAM AUVERGNE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES	790007280	VEROS LES TERRASSES (TRAUM. CRAN.)	31/12/2026	OUI
79	2026	PA	790000913	FAMILLES RURALES - ADAPS	790008155	SSIAD DE ST AUBIN-MAULEON	31/12/2026	OUI
79	2026	PA	790008205	C.C.A.S. BRIDUX-SUR-BOITONNE	790000426	EHPAD - RESIDENCE LES TROIS CIGOGNES	31/12/2026	OUI
79	2026	PA	790012546	C.C.A.S. NUEL LES AUBIERS	790015796	EHPAD - RESIDENCE SAINTE-FAMILLE	31/12/2026	OUI
79	2026	PA	790017032	CIAS DE MOURGON	790002059	EHPAD - RESIDENCE LES BABELOTTES	31/12/2026	OUI
79	2027	PA	790000640	MAISON DE RETRAITE MAUZEIGNON	790003626	EHPAD - RESIDENCE LE VALLOIS	31/12/2027	OUI
79	2027	PA	790000723	ASS. RESIDENCE MOLIERE	790003626	EHPAD - RESIDENCE MOLIERE	31/12/2027	OUI
79	2027	PA	790000813	C.C.A.S. CELLES-SUR-BELLE	790002042	EHPAD - LES CHANTERELLES	31/12/2027	OUI
79	2027	PA	790008221	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790003545	EHPAD - RESIDENCE LA CRESSONNIERE	31/12/2027	OUI
79	2027	PA	790008900	CCAS DE CHAURAY	790003898	EHPAD - RESIDENCE EMILIE BOUIN	31/12/2027	OUI
79	2027	PA	790014286	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	790014294	EHPAD - NOTRE DAME DES NEIGES	31/12/2027	OUI
79	II	PA	790013882	Logement Foyer - ST HILAIRE LA PALUD	790013880	FL - Résidence des Glycines		OUI
79	II	PA	790016075	Logement Foyer - EPANNES	790013908	FL - Résidence des amandiers		OUI
79	II	PA	790019004	Logement Foyer - ST GEORGES DE REX	790013892	FL - Résidence les Tilleuls - Sarpa		OUI

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES  
PYRENEES-ATLANTIQUES 64

R75-2023-12-31-00004

Arrêté de programmation CPOM 2024 PA/ PH signé  
PCD & DGARS

**ARRETE du 31 décembre 2023**  
**relatif à la programmation des Contrats Pluriannuels d'Objectifs et de Moyens des ESMS du**  
**département des Pyrénées-Atlantiques (Région Nouvelle-Aquitaine)**

**Le Directeur général  
de l'ARS Nouvelle-Aquitaine,**

**Le Président du Conseil départemental  
des Pyrénées-Atlantiques**

**VU** le code de l'action sociale et des familles,

**VU** la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

**VU** la loi n° 2022-1616 du 26 décembre 2023 de financement de la sécurité sociale pour 2024 ;

**VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

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

**VU** l'arrêté du 3 mars 2017 fixant le contenu du cahier des charges du contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens prévu au IV ter de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles ;

**VU** l'instruction n° DGCS/SD4B/SD5B/DSS/SD1A/CNSA/2023/178 du 28 novembre 2023 complétant l'instruction n°DGCS/SD5B/DSS/SD1A/CNSA/DFO/2023/60 du 15 mai 2023 relative aux orientations de la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes en situation de handicap et des personnes âgées pour l'exercice 2023 ;

**VU** la décision du Directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature en date du 26 Octobre 2023 et publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région Nouvelle-Aquitaine le même jour, n°R75-2023-204..

**CONSIDERANT** l'arrêté du 3 mars 2017 fixant le contenu du cahier des charges du contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens prévu au IV ter de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, le directeur général de l'agence régionale de santé et les présidents des conseils départementaux programment sur cinq ans, à compter du 1er janvier 2017, la signature des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens. Cette programmation fait l'objet d'un arrêté qui doit être publié avant le 31 décembre de l'année N-1 ;

**SUR** proposition conjointe du Directeur de l'Offre de Soins et de l'Autonomie de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du Directeur général des Services du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques ;

## ARRETENT

**ARTICLE 1 :** Les établissements et services devant signer un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens ainsi que la date prévisionnelle de cette signature sont listés en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 2 :** Les établissements visés sont ceux mentionnés aux 2°, 3°, 5° et 7° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ainsi que les services mentionnés au 6° du même I, relevant de la compétence tarifaire du Directeur général de l'Agence régionale de santé et, le cas échéant, de la compétence tarifaire conjointe de ce dernier et du Président du Conseil départemental, font l'objet d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens dans les conditions prévues à l'article L. 313-11 du Code de l'action sociale et des familles ;

**ARTICLE 3 :** La programmation des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens des ESMS susvisés est prévue jusqu'au 31 décembre 2028 et pourra faire l'objet d'une mise à jour annuelle.

**ARTICLE 4 :** A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, ces contrats se substituent aux conventions pluriannuelles mentionnées au I de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles dans sa rédaction antérieure, lorsqu'elles sont échues et selon le calendrier prévu par la programmation.

**ARTICLE 5 :** Dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du Directeur général de l'ARS et du Président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques ;
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des Affaires sociales et de la Santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent. Ce recours peut également être exercé par voie électronique avec une saisine du tribunal administratif par l'application Télérecours citoyens accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 6 :** La Directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS ainsi que le Directeur général des Services du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié aux établissements et services et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et sur le site <https://publication-actes.le64.fr> du Département des Pyrénées-Atlantiques.

Fait à Bordeaux, le 31 décembre 2023

 Le Directeur général  
De l'Agence régionale de santé  
Nouvelle-Aquitaine

La Directrice adjointe  
de la protection de la santé et de l'autonomie  
  
Dr Dominique BOURGOIS

Le Président du Conseil départemental  
des Pyrénées-Atlantiques

  
Jean-Jacques LASSERRE

ARS Nouvelle Aquitaine-Délégation départementale  
des Pyrénées-Atlantiques  
Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063  
BORDEAUX Cedex  
[www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr](http://www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr)  
Standard : : 09 69 37 00 33 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 –  
16h30, vendredi 16h15

Département des Pyrénées-Atlantiques  
DGASH - Direction de l'Autonomie  
64, avenue Jean Biray - 64058 PAU Cedex 9  
[www.le64.fr](http://www.le64.fr)  
Secrétariat : 05 59 11 41 56 / 41 73  
Horaires d'ouverture au public : 8h30 – 17h30

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Pyénées Atlantiques								
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné personne âgées (PA) / personne en situation de handicap (PH)	Finiss Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finiss Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2024	PA	640795639	ASS LAGUNTZA	640795639	EHPAD ADINA	31/12/2024	NON
64	2024	PA	640008668	CIAS DU LUY DE BEARN	640008918	EHPAD LE LUY DE BEARN	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640001137	SA LES JARDINS D'IROISE D'ARTIX	640785655	EHPAD LES JARDINS D'IROISE D'ARTIX	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640005229	SARL LES HORTENSIAS	640795761	EHPAD RESIDENCE LES HORTENSIAS	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640004081	SAS LES JARDINS D'IROISE D'UZOS	640795637	EHPAD LES JARDINS D'IROISE D'UZOS	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640014148	AJ AUTONOME ANGLET	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640014734	EHPAD COMMANDANT POIRIER	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640008348	EHPAD HARRIOLA	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640797148	EHPAD A.NOSTE LE GARGALE	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640014088	EHPAD LE SEQUE	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640014169	EHPAD MAHARIN ANGLET	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640796140	Résid Autonomie A. NOSTE LE GARGALE	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640796157	Résid Autonomie COMMANDANT POIRIER	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640785523	ADAPA	640008389	Résid Autonomie HARRIOLA	31/12/2024	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Pyénées Atlantiques								
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA / Personne en situation de handicap (PH))	Finess Entité juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2024	PA	640785503 ADAPA		640019352	Résid Autonomie OIHAN BAZTER	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640795621	ASS GEST MAIS ACC CANT ARZACQ	640796025	EHPAD L'ARRIBET	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640795621	ASS GEST MAIS ACC CANT ARZACQ	640018743	PRESIDENCE AUTONOMIE MAZEROLLES	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640001079	ASSOCIATION DE LA FONDATION POMME	640785549	EHPAD FONDATION POMME	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640791166	C.C.A.S.	640786158	EHPAD LASTRILLES	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640791125	CCAS DE BIARRITZ	640005526	EHPAD NOTRE MAISON	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640791976	CENTRE GERONTOLOGIQUE	640786028	EHPAD CLOS DE L'OUISSE	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640791976	CENTRE GERONTOLOGIQUE	640015178	EHPAD CLOS DES VIGNES	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640780821	CENTRE HOSPITALIER D'OLORON STE MARIE	640785416	EHPAD L'AGE D'OR - CH D'OLORON	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640780813	CENTRE HOSPITALIER D'ORTHEZ	640785382	EHPAD DE LA VISITATION	31/12/2024	NON
64	2024	PA	640780813	CENTRE HOSPITALIER D'ORTHEZ	640796298	EHPAD LES PIONNIERS	31/12/2024	NON
64	2024	PA	640000832	EHPAD	640781969	EHPAD PORTE DU BEARN	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640018842	EHPAD DE LA VALLEE D'OSSAU	640784622	EHPAD ARGELAS	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640018842	EHPAD DE LA VALLEE D'OSSAU	640796017	EHPAD ESTIBERE	31/12/2024	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		Pyrénées Atlantiques		31/12/2023				
DÉPARTEMENT		DÉPARTEMENT		31/12/2023				
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (Personnes âgées (PA) / Personnes en situation de handicap (PH))	Niveau Entité juridique	Nom Entité juridique	Finess Entité géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2024	PA	640015103	EHPAD LE TEMPLE	640015111	EHPAD LE TEMPLE	31/12/2024	NON
64	2024	PA	750050916	FEDERATION DES APAJH	640013371	EHPAD RESIDENCE LE BOSQUET	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640780859	HOPITAL LOCAL DE MAULEON	640791943	EHPAD DE L'HOPITAL LOCAL DE MAULEON	31/12/2024	NON
64	2024	PA	640001673	MAISON DE RET PUB AL CARTERO	640787107	EHPAD AL CARTERO	31/12/2024	NON
64	2024	PA	640000857	MAISON DE RETRAITE DE MONEIN	640781985	EHPAD LA ROUSSANE	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640005062	SARL MAISON DE RETRAITE LES COLCHIQUES	640794517	EHPAD LES COLCHIQUES	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640001038	AIDE AUX PERSONNES AGEES	640784245	EHPAD BEREBISTE	31/12/2024	OUI
64	2024	PA	640008959	BARDOS SARL	640009049	EHPAD RESIDENCE ALBODI	31/12/2024	OUI
64	2025	PA	750812844	LE REFUGE DES CHEMINOTS	640786836	EHPAD LOU CASTEIG	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640010328	ASSOCIATION MISSIONS PERE CESTAC	640785507	EHPAD MARIAMA / EX NOTRE DAME DU REFUGE	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640001129	ASILE PROTESTANT D'ORTHEZ	640785630	EHPAD RESIDENCE JEANNE D'ALBRET	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640014924	PETITES SOEURS DES PAUVRES	640014932	EHPAD MA MAISON	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640014924	PETITES SOEURS DES PAUVRES	640018107	RESIDENCE AUTONOMIE MA MAISON	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640018024	AMBROISIE	640796082	EHPAD ACANTHE	31/12/2025	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023			
Pyénées Atlantiques							
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA) / personne âgée / situation de handicap (PH)	Finess Entité juridique	Finess Entité géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2025	PA	640018024 AMBROISIE	640792958	EHPAD L'HESPERIE	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640018024 AMBROISIE	640795811	EHPAD L'AMBOISIE	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640000279 A A S P O	640780615	EHPAD BON AIR	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640000279 A A S P O	640018735	RESIDENCE AUTONOMIE BON AIR	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640005179 SA LES PINS	640795514	EHPAD RESIDENCE LES PINS	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640000626 ASSOCIATION SAINT ANTOINE	640781324	EHPAD SAINT ANTOINE	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640001095 BON PASTEUR MARIA CONSOLATA	640785606	EHPAD MARIA CONSOLATA	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	640001210 MAISON DE RETRAITE MERICI	640785929	EHPAD MERICI	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	750832701 SA ORPEA - SIEGE SOCIAL	640795845	EHPAD ST JOSEPH	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	750832701 SA ORPEA - SIEGE SOCIAL	640795829	EHPAD VILLA NAPOLI	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	330050859 SAS COLISEE PATRIMOINE GROUP	640795880	EHPAD CLOS SAINT JEAN	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	330050889 SAS COLISEE PATRIMOINE GROUP	640007308	EHPAD HERRI BURUA	31/12/2025	OUI
64	2025	PA	330000859 SAS COLISEE PATRIMOINE GROUP	640006458	EHPAD URTABURU	31/12/2025	OUI
64	2026	PA	640001012 AAPAVA	640784229	EHPAD PAUSA - LEKUA	31/12/2025	OUI



Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné personne âgées (PA) / personne en situation de handicap (PH)	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2026	PA	640001012	AAPAVA	640012118	EHPAD GOXA LEKU	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640001012	AAPAVA	640790009	EHPAD LARRAZKENIA	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	750057291	CHEMINS D'ESPERANCE	640785556	EHPAD LES PYRENEES	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640794509	SAS MAISON DE RETRAITE DU PARC D'HIVER	640798894	EHPAD RESIDENCE DU PARC D'HIVER	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640015210	ASS DE GESTION L'ESQUIRETTE	640015236	EHPAD RESIDENCE DE L'ESQUIRETTE	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640796215	ASS DE LA RESIDENCE POUR PERS AGEES	640796223	EHPAD LE VAL FLEURI	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640012928	ASSOCIATION "BARETOUS SOLIDARITE"	640794426	EHPAD RESIDENCE DU BARETOUS	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640001004	ASSOCIATION SAINTE ELISABETH ANDAULA	640786984	EHPAD ANDAULA - FILLES DE LA CROIX	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640001004	ASSOCIATION SAINTE ELISABETH ANDAULA	640784211	EHPAD SAINTE ELISABETH	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640007399	AVENIR GERONTOLOGIE	640007449	EHPAD OIHANA	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640791133	C C A S DE BAYONNE	640785770	EHPAD HARAMBILLET	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640791133	C C A S DE BAYONNE	640785784	RESIDENCE AUTONOMIE SOLEIL	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640791182	C C A S DE PAU	640786683	EHPAD NOUSTE SOUREILH	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640791182	C C A S DE PAU	640786687	RESIDENCE AUTONOMIE BETH CEU	31/12/2026	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DÉPARTEMENT		31/12/2023				
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA) / personne âgées (PA) / personne en situation de handicap (PH)	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2026	PA	640791182	C. C. A. S. DE PAU	640789533	RESIDENCE AUTONOMIE MARGALIDE	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640008058	EURL TIERS TEMPS PAU	640008298	EHPAD TIERS TEMPS PAU	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	240000265	FONDATION JOHN BOST	640781787	EHPAD LES FOYERS	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640786794	S.A.R.L. LES JARDINS D'IROISE D'IDRON	640785936	EHPAD LES JARDINS D'IROISE D'IDRON	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640014692	S.A.R.L. DIEUDONNE	640780573	EHPAD MUSDEHALUENIA	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640017661	S.A.R.L. LES JARDINS D'IROISE DE PAU	640784871	EHPAD LES JARDINS D'IROISE DE PAU	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	920032042	SARL GUETHARY ESKUALDUNA	640786802	EHPAD TIERS TEMPS ESKUALDUNA	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	060002250	SAS EMERA EXPLOITATIONS	640785878	EHPAD ANTOINE DE BOURBON	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640004016	TIERS TEMPS ANGLET	640782509	EHPAD TIERS TEMPS ARPEGE	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640791216	CICAS DE MORLAAS	640785465	RESIDENCE AUTONOMIE L'ARRAYADE	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640785738	AAPA	640786165	RESIDENCE AUTONOMIE VINCENT POCHELU + FOYER RESTAURANT	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640011649	ASSOCIATION MARPA SSIAD DES BAISES	640784854	MARPA LES BAISES	31/12/2026	OUI
64	2026	PA	640792032	ASSOCIATION MARPA DE LEMBEYE	640012159	MARPA LEMBEYE	31/12/2026	OUI
64	2027	PA	640785950	ASS MDR MARIE CAUDRON	640785928	EHPAD MARIE CAUDRON FOURCADE	31/12/2027	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Pyrénées Atlantiques		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA) / personne en situation de handicap (PH)	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature (Prévisionnelle) du CPOM	Renouvellement
64	2027	PA	640001145	ASSOC RESIDENCE DES LIERRES	640785671	EHPAD RESIDENCE DES LIERRES	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640019345	ASSOC NOTRE DAME DES DOULEURS	640796068	EHPAD SAINT FRAI	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640016574	ASSOCIATION ARDITEYA VIEIL ASSANTITZA	640015582	EHPAD ARDITEYA VIEIL ASSANTITZA	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	130029978	ASSOCIATION AREGE	640781803	EHPAD COSTEYS	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	330797408	ASSOCIATION FOYERS DES AIRES	640014635	EHPAD RESIDENCE LE PRE SAINT GERMAIN	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640004354	CCAS ARCANGUES	640015285	EHPAD ADARPEA	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640780417	CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE	640785424	EHPAD CHCEB	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640000782	EHPAD JEAN DITHURBIDE	640781795	EHPAD JEAN DITHURBIDE	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640020770	ETABLISSEMENT PUBLIC DE SAINTE GARAZI	640780292	EHPAD FONDATION LURO	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640020770	ETABLISSEMENT PUBLIC DE SAINTE GARAZI	640784237	EHPAD ADINDOUNEN EGOITZA	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640020770	ETABLISSEMENT PUBLIC DE SAINTE GARAZI	640782017	EHPAD TOKI EDER	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640000840	MAISON DE RETRAITE PUBLIQUE	640781977	EHPAD PUBLIC DHASPARREN	31/12/2027	OUI
64	2027	PA	640004099	SARL "HOTEL CLUB HORIZON"	640785204	EHPAD CLUB HORIZONS	31/12/2027	OUI
64	2028	PA	640015152	ACC-STE ELISABETH	640785713	EHPAD SAINTE ELISABETH	31/12/2028	OUI

Pyrénées Atlantiques									
Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM			DEPARTEMENT				31/12/2023		
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA / personne âgées situation de handicap (PH))	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement	
64	2028	PA	640000733	ASS DE LA RESIDENCE DE L'ECUREUIL	640781696	EHPAD RESIDENCE L'ECUREUIL	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	130029549	FEDERATION D'ENTRAIDE SOCIALE	640782363	EHPAD MAISON NAVIGERIE	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	330006339	FONDATION ERIK & ODETTE BOCKE	640786844	EHPAD LUTXIBERRI	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	330006339	FONDATION ERIK & ODETTE BOCKE	640016465	EHPAD PUTILLENEA	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640003554	ASSOCIATION ELIZA HEGI	640786199	EHPAD ELIZA HEGI	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640003554	ASSOCIATION ELIZA HEGI	640789558	RA ELIZA HEGI	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640798686	ASSOCIATION ETXETOA	640796041	EHPAD ETXETOA	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640005950	CCAS DE BIDART	640795753	EHPAD RAMUNTCHO	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640014072	CENTRE COMMUNAL ACTION SOCIALE	640785986	EHPAD HAIZPEAN	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	64 001 917 0	ASSO DE GESTION MS DU NORD EST BEARN	640019162	EHPAD DE LEMBEYE	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640001103	ASSOC BEAU RIVAGE	640785614	EHPAD BEAU RIVAGE	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640009999	ASSOCIATION SAINT JOSEPH	640785739	EHPAD DE BETHARRAM	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640009999	ASSOCIATION SAINT JOSEPH	640785945	EHPAD JEANNE ELISABETH ST ANDRE	31/12/2028	OUI	
64	2028	PA	640009999	ASSOCIATION SAINT JOSEPH	640785911	EHPAD SAINT JOSEPH	31/12/2028	OUI	

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné personne âgées (PA) / Personne en situation de handicap (PH)	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2028	PA	640009999	ASSOCIATION SAINT JOSEPH	640782124	EHPAD SAINTE MARIE	31/12/2028	OUI
64	2028	PA	640704616	SARL ETCHE OUA	640799977	EHPAD EGQA	31/12/2028	OUI
64	2028	PA	640009901	PAP 15	640003901	CTRE D'ACCUEIL DE JOUR LES TOURNESOLS	31/12/2028	OUI
64	2028	PA	640009901	PAP 15	640798207	RESIDENCE AUTONOMIE MARPA LES PYRENEES	31/12/2028	OUI
<b>SECTEUR PH</b>								
64	2024	PH	640000717	ASS. REGIONALE DES IMOC DU BEARN	640011789	EMM LA HAGÈDE	31/12/204	OUI
64	2024	PH	640000717	ASS. REGIONALE DES IMOC DU BEARN	640011266	SAVS	31/12/204	OUI
64	2024	PH	640000717	ASS. REGIONALE DES IMOC DU BEARN	640792271	MAS L'ACCUEIL	31/12/204	OUI
64	2024	PH	640000717	ASS. REGIONALE DES IMOC DU BEARN	640705025	SESSAD DU CEM "BLANCHE NEIGE"	31/12/204	OUI
64	2024	PH	640000717	ASS. REGIONALE DES IMOC DU BEARN	640781480	IEM BLANCHE NEIGE	31/12/204	OUI
64	2024	PH	330785072	ASSOCIATION RENOVATION	640017794	ESTANCADE64-UEAFS	31/12/204	NON
64	2024	PH	330785072	ASSOCIATION RENOVATION	640014969	SESSAD L'ESTANCADE 64	31/12/204	NON
64	2024	PH	640001269	ASSOCIATION L'ENSOLEILLADE	640786109	ESAT L'ENSOLEILLADE - LONS	31/12/2024	NON
64	2024	PH	640001269	ASSOCIATION L'ENSOLEILLADE	640790036	FH-MAPHA ENSOLEILLADE	31/12/204	NON
64	2024	PH	640001269	ASSOCIATION L'ENSOLEILLADE	640013470	FV ENSOLEILLADE	31/12/2024	NON

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		Pyrénées Atlantiques		31/11/2023		
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA / personne en situation de handicap (PH))	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640782025	ESAT COMPLEXE DES VALLEES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640790184	FH DIUSSE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640021317	SAVS LES COTEAUX DU BEARN	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640021325	SECTION ANNEXE GRAVIR	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640017539	MMPHA GARLIN	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640790622	FH-MAPHA LES VALLEES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640790622	FV LES VALLEES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640021309	SAVS LES VALLEES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640021291	SECTION ANNEXE LES VALLEES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640796666	FV DIUSSE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	330790817 ADIAPH	ADIAPH	640782025	ESAT LES ATELIERS DE DIUSSE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374 ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640781506	CMPP DE PAU	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374 ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640017620	FH ARGIA	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374 ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640797023	EANM CORDEYA	31/12/2024	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM				DEPARTEMENT		31/12/2023		
Pyrénées Atlantiques								
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (personne âgée / PA) / personne en situation de handicap (PH)	Finances Entité Juridique	Nom Entité juridique	Finances Entité Économique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640018495	SAVS PEP	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640005617	FV IJRT	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640014856	FV LOU REY	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640784146	CMPP SECONDAIRE SAINT JEAN DE LUZ	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640018529	CMPP SECONDAIRE HENDAYE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640780359	CMPP PRINCIPAL COTE BASQUE BAYONNE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640789667	PLATEFORME INCLUSIVE SESSAD BEARN SOULE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640795738	PLATEFORME INCLUSIVE SESSAD PAYS BASQUE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640005500	SESSAD DE L'IEH HAMEAU DE BELLEVUE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640781563	IME CASTEL DE NAVARRE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640780516	IME PLAN COUSUT	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640781084	ITEP GERARD FORGUES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640781126	ITEMP "LE HAMEAU BELLEVUE"	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640011409	SERVICE D'ACCUEIL DE JOUR ARLEQUIN	31/12/2024	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		Pyénées Atlantiques		31/12/2023		
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Signature concernée (PA / personne en situation de handicap (PH))	Finex Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finex Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640014593	ESAT SECONDAIRE JEAN GENEZE - ANNEXE DE SALIES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640019923	ESAT SECONDAIRE RECUR - LE REFUGE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640021564	ESAT SECONDAIRE JEAN GENEZE - PAU BROSSOLETTE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640794897	ESAT SECONDAIRE JEAN GENEZE - PAU	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640790374	ASS DEP PUPILLES ENSEIGN PUBLIC ( PEP )	640791836	PLATEFORME INCLUSIVE ESAT PRINCIPAL RECUR - BAYONNE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640000725	ASSOC N D DE GUINDALOS	640015426	SESSAD DE L'ITEP N-D DE GUINDALOS	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640000725	ASSOC N D DE GUINDALOS	640781548	ITEP NOTRE DAME DE GUINDALOS	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	310781562	ASSOCIATION AGIR SOIGNER EDUQUER INSERER ( ASEI )	64078015	IME CENTRE HAIEKIN	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	310781562	ASSOCIATION AGIR SOIGNER EDUQUER INSERER ( ASEI )	640791935	MAS CENTRE HAIEKIN	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	310781562	ASSOCIATION AGIR SOIGNER EDUQUER INSERER ( ASEI )	640021568	SESSAD CENTRE HAIEKIN	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	310781562	ASSOCIATION AGIR SOIGNER EDUQUER INSERER ( ASEI )	640020699	SAMSAH HAIEKIN	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640016440	ESAT ALANVIE SUIERTE - BIARRITZ	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640781431	ITEP PRINCIPAL BEAULIEU SALIES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640021044	ITEP SECONDAIRE BEAULIEU ORTHEZ	31/12/2024	OUI



Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné : personne âgées (PA) / personne en situation de handicap (PH)	Finesse Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finesse Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640021036	SESSAD SECONDAIRE DE L'ITEP BEAULIEU ORTHEZ	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640015475	SESSAD SECONDAIRE DE L'ITEP BEAULIEU SALIES	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640022018	ITEP SECONDAIRE DE L'ARBRE A PAROLES URRUGNE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640022026	SESSAD SECONDAIRE DE L'ARBRE A PAROLE URRUGNE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640021051	SESSAD SECONDAIRE DE L'ARBRE A PAROLE BAYONNE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	400013991	ASSOCIATION CAMINANTE	640014239	ITEP PRINCIPAL L'ARBRE A PAROLES BAYONNE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640000063	ASSOCIATION LA ROSEE	640780169	EEA POLYHANDICAPES LA ROSEE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640000556	OEUVRE PROTECTION ENFANCE & ADOLESCENCE	640781589	IME DU CMP LE CHATEAU	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640000956	OEUVRE PROTECTION ENFANCE & ADOLESCENCE	640015384	SESSAD DU CMP LE CHATEAU	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640016473	EVAH	640016473	FOYER DE VIE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	640752189	FV PERCE NEIGE	640752883	FOYER DE VIE	31/12/2024	OUI
64	2024	PH	750022238	AFG AUTISME-Supra départemental	640013769	FAM SAINT BERTHOUMIEU	31/12/2024	NON
64	2024	PH	750022238	AFG AUTISME-Supra départemental	640015277	FAM BIZIDEKI	31/12/2024	NON
64	2024	PH	750022238	AFG AUTISME-Supra départemental	640018834	SAMSAH AUTISME	31/12/2024	NON

Pyrénées Atlantiques									
Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM			DEPARTEMENT				31/12/2023		
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA) / personne en situation de handicap (PH)	Finiss Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finiss Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement	
64	2024	PH	750022238	AFG AUTISME-Supra départemental	640784112	FV ABRI MONTAGNARD	31/12/2024	NON	
64	2024	PH	750720534	VIVRE ET DEVENIR -AEHM	640792438	SESSAD AINTZINA	31/12/2024	NON	
64	2024	PH	750720534	VIVRE ET DEVENIR -AEHM	640780342	IEM AINTZINA	31/12/2024	NON	
64	2025	PH	640792255	APAJH COTE BASQUE-SUD DES LANDES	640786075	ESAT GURE NAHIA - ARBONNE	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	640792255	APAJH COTE BASQUE-SUD DES LANDES	640794962	FAM PEMARTIN sous même finess et arrêté que FOYER DE VIE PEMARTIN	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	640792255	APAJH COTE BASQUE-SUD DES LANDES	640790010	FOYER HEBERGEMENT GURE NAHIA	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	640792255	APAJH COTE BASQUE-SUD DES LANDES	640790010	MAPHA GURE NAHIA	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	640792255	APAJH COTE BASQUE-SUD DES LANDES	640018305	MAPHA MARGUERITE	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	640010328	ASSOCIATION MISSIONS PERE CESTAC	640785499	FV FRANCOIS DE PAULE	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	750721334	CROIX ROUGE FRANÇAISE	640795480	E.E.A. POLYHAND. LE NID BEARNAIS	23/12/2025	OUI	
64	2025	PH	640000048	ORG DE GESTION DES FOYERS AMITIE	640014718	SAMSAH LES ROSES	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	3300566540	UGECCAM D'AQUITAINE - Supra départemental	640794920	MAS HERAURITZ	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	3300566540	UGECCAM D'AQUITAINE - Supra départemental	640780771	IEM HERAURITZ	31/12/2025	OUI	
64	2025	PH	3300566540	UGECCAM D'AQUITAINE - Supra départemental	640780085	CRP DE BETERETTE	31/12/2025	OUI	

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		31/12/2023				
Pyénées Atlantiques								
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (personne âgée / personne en situation de handicap (PH))	Finesse Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finesse Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2025	PH	330056540	UGE CAM D'AQUITAINE - Supra départemental	640015434	SESSAD DE L'EM HERAURITZ	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640000591	ASSOCIATION MARTOURE	640011078	SESSAD MARTOURÉ	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640000691	ASSOCIATION MARTOURE	640781407	IME CHATEAU MARTOURÉ	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640000766	ASSOCIATION CELHAYA	640008009	TEAM FAM LES LAMINAK	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640000766	ASSOCIATION CELHAYA	640790200	FOYER DE VIE CELHAYA	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640000766	ASSOCIATION CELHAYA	640786694	FOYER D'HEBERGEMENT-MAPHA GOXOA	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640000766	ASSOCIATION CELHAYA	640785887	ESAT CELHAYA	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640785853	ESAT LE HAMEAU - PAU	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640785861	ESAT SAINT PEE - OLORON STE MARIE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640789707	ESAT CHRISTIAN LANUSSE - ORTHEZ	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640784187	ESAT BELLEVUE - BAIQTS DE BEARN	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640786273	ESAT COLO - LIESCAR	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640785079	ESAT ESPIUTE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640785846	ESAT ALPHA - IDRON	31/12/2025	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT		Pyénées Atlantiques		31/12/2023		
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA / personne en situation de handicap (PH))	Tronçon Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Tronçon Entité Géographique publique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640781571	ESAT COUSTAU - LESCOAR	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640781530	IME FRANCIS JAMMES	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640007118	FV ESPIUTE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640787115	FH ESPIUTE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640796314	MAPHA L'ARRISSOULET	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640014908	FV GABARN	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640781902	PH LE BIALE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640016234	MAPHA LE BIALE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640785895	FH CLOS FLEURI	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640018453	MAPHA CLOS FLEURI	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640785903	FH RENE GABE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640787123	FH SAUVAGNON	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640796934	FV SAUVAGNON	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	6407900390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640790113	FV LA VIRGINIE	31/12/2025	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM				DEPARTEMENT		31/12/2023	
Pyrénées Atlantiques							
Date de fin de l'année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (Personne âgée / Personne en situation de handicap (PH))	Finss Entité Juridique	Nom Entité juridique	Finss Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	FH LA VIRGINIE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	FH BELLEVUE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	MAPHA BELLEVUE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	SAVS SIFA	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	MAPHA RENE GABE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	FV ACCOUS	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	IME SESIPS	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	IME GEORGETTE BERTHE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	IME L'ESPOIR	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	SECTION ANNEXE COLO COUSTAU	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	SECTION ANNEXE ST PEE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	SESSAD DE L'IME FRANCIS JAMMES	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	SESSAD DU SESIPS [SECTION IME]	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	SESSAD LES PETITS PRINCES	31/12/2025	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		DEPARTEMENT			31/12/2023			
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA / personne en situation de handicap (PH))	Finss Entité juridique	Nom Entité juridique	Finss Entité Géographique	Nom Entité géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640015129	SESSAD IME GEORGETTE BERTHE	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640781522	ITEP SESIPS	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640009528	MAS LOU CAMINOT	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640781472	MAS DOMAINE DES ROSES	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640014288	FAM LE GABARN	31/12/2025	OUI
64	2025	PH	640790390	ADAPEI DES PYRENEES ATLANTIQUES	640015335	SESSAD DU SESIPS (SECTION ITEP)	31/12/2025	OUI
64	2026	PH	640011219	AU JOUR LE JOUR	640011219	FOYER DE VIE AU JOUR LE JOUR	31/12/2026	OUI
64	2026	PH	640790408	COMITE HYGIENE SOCIALE	640014429	SESSAD FRANCESENIA	31/12/2026	OUI
64	2026	PH	640790408	COMITE HYGIENE SOCIALE	640785812	IME FRANCESENIA	31/12/2026	OUI
64	2026	PH	640790408	COMITE HYGIENE SOCIALE	640791851	MAS BIARRITZENIA	31/12/2026	OUI
64	2026	PH	640018149	LE CAIRN	640018149	FOYER D'HEBERGEMENT LE CAIRN	31/12/2026	OUI
64	2027	PH	240000265	FONDATION JOHN BOST	640014569	FAM ETXEA	31/12/2027	OUI
64	2027	PH	640791844	SAUVEGARDE ENFANCE ADULTE PAYS BASQUE	640780193	ITEP IDEKIA	31/12/2027	OUI
64	2027	PH	640791844	SAUVEGARDE ENFANCE ADULTE PAYS BASQUE	640015392	SESSAD DE L'ITEP IDEKIA	31/12/2027	OUI

Annexe de l'Arrêté de programmation des CPOM		Pyrénées Atlantiques		31/12/2023				
DEPARTEMENT		DEPARTEMENT		DEPARTEMENT				
Département	Année prévisionnelle de signature du CPOM	Secteur concerné (PA) / Personne en situation de handicap (PH)	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPOM	Renouvellement
64	2027	PH	640791844	SAUVEGARDE ENFANCE ADULTE PAYS BASQUE	640780326	CMPP DE LA SEAPB	31/12/2027	OUI
64	2028	PH	640780417	CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE	640009288	SAMSAH	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640780417	CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE	640014122	CAMSP DU CHCB	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000998	ABEPPA ASS BASCO-BEARNAISE EDUCA	640780235	IME BEILA BIDIA	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000998	ABEPPA ASS BASCO-BEARNAISE EDUCA	640780028	FOYER HEBERGEMENT MAPHA BEILA BIDA	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000998	ABEPPA ASS BASCO-BEARNAISE EDUCA	640018537	SAYS BEILA BIDIA	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000998	ABEPPA ASS BASCO-BEARNAISE EDUCA	640018164	SESSAD DE L'IME BEILA BIDIA	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000998	ABEPPA ASS BASCO-BEARNAISE EDUCA	640784195	ESAT BEILA BIDIA - LUXE SUMBERRAUTE	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640015152	ACC STE ELISABETH	640015145	FOYER DE VIE SAINTE ELISABETH	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000105	ASSOC LE NID BASQUE	640780260	IME LE NID BASQUE	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000105	ASSOC LE NID BASQUE	640797387	SESSAD DE L'IME LE NID BASQUE	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	310789995	ASSOCIATION DU CRIC	640780888	CRP CRIC-PYRENEES	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000030	ASSOCIATION LES EVENTS	640780102	ITEP LES EVENTS	31/12/2028	OUI
64	2028	PH	640000030	ASSOCIATION LES EVENTS	640018784	SESSAD DE L'ITEP LES EVENTS	31/12/2028	OUI

Pyrenées Atlantiques									
Annexe de l'Arrêté de programmation des CPDM					DEPARTEMENT				
31/12/2023									
Département	Année prévisionnelle de signature du CPDM	Secteur concerné (PA) / personne âgée situation de handicap (PH)	Finess Entité Juridique	Nom Entité Juridique	Finess Entité Géographique	Nom Entité Géographique	Date de signature prévisionnelle du CPDM	Renouvellement	
64	2028	PH	750034589	BTP RESIDENCES MEDICO-SOCIALES	640014809	FAM COULOMME	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	640000543	CRAPS	640796191	SESSAD DU CRAPS	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	640000543	CRAPS	640781100	ITEP CRAPS	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	330050048	TRISOMIE 21 AQUITAIN - Supra départemental	640014049	SAVS 64-TRISOMIE 21 ADULTAINE	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	330050048	TRISOMIE 21 AQUITAIN - Supra départemental	640796523	SESSAD TRISOMIE 21 DES PA	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	640796900	ASS BEARNAISE POUR PREVENTION DEPISTA	640796916	CAM6P DU BEARN	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	860011865	GCSMS AUTISME France-Supra départemental	870017308	SESSAD TSA 87	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	860011865	GCSMS AUTISME France-Supra départemental	640021333	SESSAD ARRIDET PAU SITE SECONDAIRE SESSAD TSA 87	31/12/2028	OUI	
64	2028	PH	640014478	ASSOCIATION CHRYSALIDE	640014528	SESSAD AVA 64	31/12/2028	OUI	



# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-02-20-00004

Arrêté n° PUI 03/2024 du 20/02/2024 autorisant le  
CH de PERIGUEUX à disposer d'une pharmacie à  
usage intérieur

**Arrêté n° PUI 03/2024 du 20 février 2024**

**Autorisant le Centre Hospitalier de  
PERIGUEUX**

**80 avenue Georges POMPIDOU  
24000 PERIGUEUX**

**à disposer d'une pharmacie à usage  
intérieur**

**Le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,**

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L 5126-1 et suivants et R 5126-1 et suivants ;
- VU** l'ordonnance n° 2016-1729 du 15 décembre 2016 relative aux pharmacies à usage intérieur ;
- VU** l'ordonnance n° 2020-1407 du 18 novembre 2020 relative aux missions des agences régionales de santé et notamment son article 4 ;
- VU** le décret n° 2019-489 du 21 mai 2019 modifié relatif aux pharmacies à usage intérieur ;
- VU** le décret n° 2020-672 du 3 juin 2020 portant application de l'article 70 de la loi n° 2019-774 du 24 juillet 2019 relative à l'organisation et à la transformation du système de santé et relatif à l'exercice des professions de médecin, chirurgien-dentiste, sage-femme et pharmacien par des personnes ne remplissant pas les conditions de nationalité ou de diplôme normalement applicables et aux pharmacies à usage intérieur et notamment son article 14 II ;
- VU** le décret du 7 octobre 2020 publié au Journal Officiel de la République Française le 8 octobre 2020, portant nomination de Monsieur Benoît ELLEBOODE en qualité de Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** le décret n° 2022-18 du 7 janvier 2022 relatif aux pharmacies à usage intérieur ;
- VU** l'arrêté ministériel du 22 juin 2001 relatif aux bonnes pratiques de pharmacie hospitalière ;
- VU** l'arrêté ministériel du 6 avril 2011 relatif au management de la qualité de la prise en charge médicamenteuse et aux médicaments dans les établissements de santé ;
- VU** l'arrêté n° PUI 13 du 28 octobre 2020 portant modification de l'autorisation de la Pharmacie à Usage Intérieur (PUI) du Centre Hospitalier situé 80 avenue Georges Pompidou à PERIGUEUX (24019) ;
- VU** la décision du 8 janvier 2024 du Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature publiée le 10 janvier 2024 au recueil des actes administratifs (n° R75-2024-005) ;

- VU** la demande réceptionnée à l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine en date du 31 mai 2023 présentée par le Centre Hospitalier de PERIGUEUX, en vue d'obtenir le renouvellement de l'autorisation de la pharmacie à usage intérieur concernant les activités suivantes :
- Préparations stériles,
  - Préparations non stériles,
  - Préparation des dispositifs médicaux stériles.
- VU** la demande réceptionnée à l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine en date du 30 août 2023 présentée par le Centre Hospitalier de PERIGUEUX, en vue d'obtenir le renouvellement de l'autorisation de la pharmacie à usage intérieur concernant les activités suivantes :
- Médicaments expérimentaux,
  - Rétrocession,
  - Délivrance des ADDFMS.
- VU** le rapport d'enquête du 9 novembre 2023 élaboré par le pharmacien inspecteur de santé publique de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, à la suite de l'instruction en date du 26 octobre 2023, concernant la préparation des dispositifs médicaux stériles ;
- VU** les réponses apportées le 24 novembre 2023 au rapport d'enquête mentionné ci-dessus ;
- VU** l'avis émis le 19 septembre 2023 par le Président du Conseil Central de la section H de l'Ordre National des Pharmaciens ;
- VU** l'avis favorable avec réserves émis le 21 décembre 2023 par le pharmacien de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** le rapport d'enquête du 21 décembre 2023 élaboré par le pharmacien inspecteur de santé publique de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, à la suite de l'instruction en date du 26 octobre 2023, concernant les préparations magistrales et/ou hospitalières à partir de matières premières ou de spécialités pharmaceutiques, les préparations magistrales stériles, les préparations magistrales produites à partir de matières premières ou de spécialités pharmaceutiques contenant des substances dangereuses pour les personnels ou l'environnement et les préparations rendues nécessaires par les recherches biomédicales, y compris les préparations de médicaments expérimentaux ;
- VU** les réponses apportées le 12 janvier 2024 au rapport d'enquête mentionné ci-dessus ;
- VU** l'avis favorable avec réserves émis le 24 janvier 2024 par le pharmacien de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** le rapport d'enquête du 12 janvier 2024 élaboré par le pharmacien inspecteur de santé publique de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, à la suite de l'instruction en date du 29 novembre 2023, concernant les moyens généraux et la délivrance de médicaments au public ;
- VU** les réponses apportées le 12 janvier 2024 au rapport d'enquête mentionné ci-dessus ;
- VU** l'avis favorable avec réserves émis le 5 février 2024 par le pharmacien de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;

**CONSIDERANT** que la pharmacie à usage intérieur dispose de locaux, de moyens en personnel, de moyens en équipement et d'un système d'information lui permettant d'assurer ses missions et activités ;

**CONSIDERANT** l'offre de services de santé et des besoins du territoire considéré ;

## ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : Le Centre Hospitalier de PERIGUEUX est autorisé à disposer d'une pharmacie à usage intérieur située 80 avenue Georges POMPIDOU à PERIGUEUX (24000).

**Article 2** : La pharmacie à usage intérieur du Centre Hospitalier de PERIGUEUX assure l'approvisionnement des patients et résidents pris en charge par le Centre Hospitalier de PERIGUEUX.

**Article 3** : La pharmacie à usage intérieur du Centre Hospitalier de PERIGUEUX assure les missions et activités suivantes :

➤ Au titre de l'article L.5126-1 du code de la santé publique :

- La gestion, l'approvisionnement, la vérification des dispositifs de sécurité, la préparation, le contrôle, la détention, l'évaluation et la dispensation et en assure la qualité
- La pharmacie clinique
- L'information aux patients et professionnels de santé et action de promotion et d'évaluation du bon usage
- L'exercice des missions d'approvisionnement et de vente en cas d'urgence ou de nécessité mentionnée à l'article L.5126-8

➤ Au titre de l'article L.5126-6 du code de la santé publique :

- La vente de médicaments au public

➤ Au titre de l'article R.5126-33 du code de la santé publique :

➤

- L'activité de préparations magistrales et/ou hospitalières à partir de matières premières ou de spécialités pharmaceutiques (R5126-9-2° et 3°),
- L'activité de préparations magistrales stériles (R5126-9-2° et R5126-33-1°),
- L'activité de préparations magistrales produites à partir de matières premières ou de spécialités pharmaceutiques contenant des substances dangereuses pour les personnels ou l'environnement (R5126-9-2° et R5126-33-2°),
- L'activité de préparations rendues nécessaires par les recherches biomédicales, y compris les préparations de médicaments expérimentaux (R5126-9-I-1° et R5126-I-7°),
- L'activité de préparation des dispositifs médicaux stériles.

**Les activités ci-dessus listées, au titre de l'article R. 5126-33 du code de la santé publique sont autorisées pour 7 ans.**

**Article 4** : Les activités de préparation de dispositifs médicaux sont exercées en sous-traitance pour le Centre Hospitalier de SARLAT et les activités de chimiothérapie sont exercées en sous-traitance pour le Centre Hospitalier de BERGERAC.

**Article 5** : Le temps de présence du pharmacien assurant la gérance est de 10 demi-journées par semaine.

**Article 6** : Les arrêtés antérieurs concernant les activités et missions faisant l'objet de la présente autorisation sont abrogés.

**Article 7** : En vertu des dispositions de l'article L. 5126-4 du code de la santé publique, à l'exception des modifications substantielles qui font l'objet d'une nouvelle autorisation, la modification des éléments figurant dans l'autorisation fait l'objet d'une déclaration préalable.

**Article 8** : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication à l'égard des tiers, de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- d'un recours hiérarchique devant Monsieur le Ministre de la Santé et de la Prévention ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télé recours citoyen » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

**Article 9** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Pour le Directeur Général de l'ARS  
et par délégation,

Le Directeur de l'offre de soins,



Samuel PRATMARTY

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-02-23-00002

2024-02-23 Arrêté portant autorisation d'extension de  
1 place d'accueil temporaire pour adultes  
polyhandicapés de la Maison d'Accueil Spécialisée  
(MAS) L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160), gérée  
par l'ARIMOC du Béarn, sise à Saint-Jammes  
(64160)

**ARRETE du 23 FEV. 2024**

portant autorisation d'extension de 1 place d'accueil temporaire pour adultes polyhandicapés de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160), gérée par l'ARIMOC du Béarn, sise à Saint-Jammes (64160)

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

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

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

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

**VU** l'instruction DGCS/SD5B/DSS/SD1A/CNSA/DFO/2023/60 du 15 mai 2023 relative aux orientations de la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes en situation de handicap et des personnes âgées pour l'exercice 2023 ;

**VU** le schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2018-2023 ;

**VU** la stratégie nationale pour agir pour les aidants 2023-2027

**VU** la décision du 8 janvier 2024 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté du 16 juillet 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine actant le renouvellement d'autorisation, pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017, de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160), gérée par l'association Action Réseau Innovation pour les personnes en difficulté Motrice Cérébrale et cognitive (ARIMOC) du Béarn, sise à Saint-Jammes (64160), pour une capacité totale de 42 places;

**VU** l'arrêté du 8 novembre 2019 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant autorisation d'extension de 4 places d'internat pour adultes polyhandicapés de la MAS L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160), gérée par l'ARIMOC du Béarn, sise à Saint-Jammes (64160), portant sa capacité totale autorisée à 46 places;

**VU** l'arrêté du 8 mars 2022 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant autorisation d'extension de 2 places d'accueil temporaire pour adultes polyhandicapés de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160), gérée par l'ARIMOC du Béarn, sise à Saint-Jammes (64160), portant sa capacité totale autorisée à 48 places;

**VU** la notification du 17 novembre 2023 de l'ARS Nouvelle-Aquitaine relative à l'attribution d'une place accueil temporaire à la MAS L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160) gérée par l'association ARIMOC du Béarn, dans le cadre des mesures nouvelles 2023 destinées au renforcement de l'offre d'accueil temporaire et de répit pour les situations complexes;

**VU** l'attestation sur l'honneur du 20 novembre 2023 de l'association ARIMOC du Béarn, relative à l'installation d'une place d'accueil temporaire polyhandicapé au 1er avril 2024 à la MAS L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160) ;

**CONSIDERANT** que le projet constitue une offre nouvelle spécifique répit pour l'accueil de situations complexes/ parcours complexes;

**CONSIDERANT** les besoins identifiés sur le département en matière d'hébergement temporaire ;

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

**CONSIDERANT** qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional de santé sur le secteur identifié Béarn Soule ;

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

**CONSIDERANT** qu'il présente un coût de fonctionnement en année pleine compatible avec le montant des dotations notifiées par la CNSA à l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## A R R E T E

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : L'autorisation d'extension de 1 place à la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) L'Accueil, sise à Saint-Jammes (64160), gérée par l'ARIMOC du Béarn, sis à Saint-Jammes (64160) est accordée.

Cette nouvelle place sera dédiée à l'organisation de séjours de répit –hébergements temporaires pour personnes polyhandicapées en situation complexe.

La place sera localisée Domaine de Burgaus – 64160 Saint-Jammes.

L'autorisation de l'établissement est en conséquence portée à une capacité totale de 49 places.

**ARTICLE 2** : Conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, la présente autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017.

Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3** : Conformément à l'article D.313-7-2 du code de l'action sociale et des familles, l'autorisation sera réputée caduque en l'absence d'ouverture au public dans un délai de 4 ans suivant la notification de la présente décision.

**ARTICLE 4** : Le titulaire de l'autorisation transmet avant la date d'entrée en service de la nouvelle capacité autorisée aux autorités compétentes une déclaration sur l'honneur attestant de la conformité de l'établissement ou du service aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement mentionnées au II de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles.

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



**ARTICLE 6** : Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

<b>Entité juridique</b> Association ARIMOC du Béarn	<b>Entité établissement principal</b> MAS L'Accueil
N° FINESS : 64 000 071 7	N° FINESS : 640 792 271
N° SIREN : 311 594 477	code catégorie : 255 MAS
Code statut juridique : 61 Association loi 1901 R.U.P.	Capacité : 49
Adresse : BP 78 - 64160 Saint-Jammes	Adresse : Domaine de Burgaus – 64160 Saint-Jammes

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité 45
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	21	Accueil de jour	500	Polyhandicap	4
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	21	Accueil de jour	438	Cérébro-lésés	6
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	45	Accueil temporaire (avec et sans hébergement)	500	Polyhandicap	3
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	11	Hébergement Complet Internat	500	Polyhandicap	24
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	11	Hébergement Complet Internat	438	Cérébro-lésés	8

<b>Entité juridique</b> Association ARIMOC du Béarn	<b>Entité établissement secondaire :</b> «Appartement Morlaàs»
N° FINESS : 64 000 071 7	N° FINESS : 640019907
N° SIREN : 311 594 477	code catégorie : 255 MAS
Code statut juridique : 61 Association loi 1901 R.U.P.	Capacité : 4
Adresse : BP 78 - 64160 Saint-Jammes	Adresse : 16 rue de la Bastide 64160 Morlaàs

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	11	Hébergement Complet Internat	500	Polyhandicap	4

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

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre du travail, de la santé et des solidarités,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

A Bordeaux, le **23 FEV. 2024**

Pour le Directeur général de l'ARS,  
par délégation

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



Dr Dominique BOURGOIS

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-02-23-00003

2024-02-23 Arrêté portant changement de nom et autorisation d'extension de 1 place d'accueil temporaire pour adultes TSA de la Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) "HAIEKIN" anciennement "NID MARIN" sise à Hendaye, 7 rue Henri Dunant, gérée par l'Association « Agir, Soigner, Eduquer, Insérer » (ASEI) située à Ramonville-Saint-Agne (31520)

**ARRETE du 23 FEV. 2024**

portant changement de nom et autorisation d'extension de 1 place d'accueil temporaire pour adultes TSA de la Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) "HAIEKIN" anciennement "NID MARIN" sise à Hendaye, 7 rue Henri Dunant, gérée par l'Association « Agir, Soigner, Eduquer, Insérer » (ASEI) située à Ramonville-Saint-Agne (31520)

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

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

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

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

**VU** l'instruction DGCS/SD5B/DSS/SD1A/CNSA/DFO/2023/60 du 15 mai 2023 relative aux orientations de la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes en situation de handicap et des personnes âgées pour l'exercice 2023 ;

**VU** le schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2018-2023 ;

**VU** la stratégie nationale pour agir pour les aidants 2023-2027;

**VU** la décision du 8 janvier 2024 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté du 22 février 2017 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine actant du renouvellement d'autorisation de la Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) « Le Nid Marin » sise à Hendaye, 7 rue Henri Dunant pour une capacité globale de 45 places;

**VU** la notification du 17 novembre 2023 de l'ARS Nouvelle-Aquitaine relative à l'attribution d'une place accueil temporaire à la MAS Haiekin gérée par l'Association « Agir, Soigner, Eduquer, Insérer » (ASEI) située à Ramonville-Saint-Agne (31520) dans le cadre des mesures nouvelles 2023 destinées au renforcement de l'offre d'accueil temporaire et de répit pour les situations complexes;

**VU** le message du 5 décembre 2023 de la Directrice du Centre Haiekin, précisant que à l'installation d'une place d'accueil temporaire Troubles du spectre de l'autisme sera possible à la MAS Haiekin pour le 1er trimestre 2024, le temps de travaux de réhabilitation de la chambre;

**CONSIDERANT** que le projet constitue une offre nouvelle spécifique répit pour l'accueil de situations complexes/ parcours complexes;

**CONSIDERANT** les besoins identifiés sur le département en matière d'hébergement temporaire ;

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

**CONSIDERANT** qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional de santé sur le secteur identifié Navarre Côte Basque ;

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

**CONSIDERANT** qu'il présente un coût de fonctionnement en année pleine compatible avec le montant des dotations notifiées par la CNSA à l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : L'autorisation d'extension d'une place à la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) HAIEKIN" anciennement dénommée "NID MARIN" sise à Hendaye, 7 rue Henri Dunant, gérée par l'Association « Agir, Soigner, Eduquer, Insérer » (ASEI) située à Ramonville-Saint-Agne (31520) est accordée.

Cette nouvelle place sera dédiée à l'organisation de séjours de répit –hébergements temporaires pour personnes porteuses de troubles du spectre de l'autisme en situation complexe.

L'autorisation de l'établissement est en conséquence portée à une capacité totale de 46 places.

**ARTICLE 2** : Conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, la présente autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017.

Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3** : Conformément à l'article D.313-7-2 du code de l'action sociale et des familles, l'autorisation sera réputée caduque en l'absence d'ouverture au public dans un délai de 4 ans suivant la notification de la présente décision.

**ARTICLE 4** : Le titulaire de l'autorisation transmet avant la date d'entrée en service de la nouvelle capacité autorisée aux autorités compétentes une déclaration sur l'honneur attestant de la conformité de l'établissement ou du service aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement mentionnées au II de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles.

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

**ARTICLE 6** : Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

<b>Entité juridique : ASEI (Agir Soigner Eduquer Insérer)</b>	<b>Entité établissement : MAS HAIEKIN</b>
N° FINESS : 31 078156 2	N° FINESS : 64 079 193 5
N° SIREN : 775 581 226	code catégorie : 255 MAS
Adresse : 4 av. de l'Europe - BP 62243 31522 Ramonville St-Agne	Adresse : rue Henri Dunant - CS 30111 64701 HENDAYE
Code statut juridique : 61 Association loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique	Capacité : 46

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	11	Hébergement complet internat	414	Déficience Motrice	10
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	11	Hébergement complet internat	437	Troubles du spectre de l'autisme	35
964	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	45	Accueil temporaire (avec et sans hébergement)	437	Troubles du spectre de l'autisme	1

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

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre du travail, de la santé et des solidarités,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

A Bordeaux, le **23 FEV. 2024**

Pour le Directeur général de l'ARS,  
par délégation

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



Dr. Dominique BOURGOIS

# DIRCO

R75-2024-02-20-00005

Arrêté préfectoral - Région Centre Val de Loire -  
DREAL - du 20 février 2024, portant délégation de  
signature à M. Philippe FAUCHET, directeur  
interdépartemental des routes du Centre-Ouest,  
pour les missions de maîtrise d'ouvrage routière du  
réseau national de la région Centre- Val de Loire



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RÉGIONAL  
en date du 20/02/2024  
enregistre le 20/02/2024  
sous le numéro 24.012

**ARRÊTÉ**  
portant délégation de signature  
à  
**Monsieur Philippe FAUCHET**  
directeur interdépartemental des routes du Centre-Ouest  
pour les missions de maîtrise d'ouvrage routière du réseau national de la région  
Centre-Val de Loire

La Préfète de la région Centre-Val de Loire  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code de la commande publique ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU** le code général de la propriété des personnes publiques ;
- VU** le code de la voirie routière ;
- VU** le code des transports ;
- VU** le code des relations entre le public et l'administration ;
- VU** la loi organique n° 2001-692 du 1<sup>er</sup> août 2001 modifiée, relative aux lois de finances ;
- VU** la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° 2006-304 du 16 mars 2006 modifié portant création et organisation des directions interdépartementales des routes ;
- VU** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- VU** le décret n° 2015-510 du 7 mai 2015 portant charte de la déconcentration ;
- VU** le décret du 13 juillet 2023 nommant Mme Sophie BROCAS préfète de la région Centre-Val de Loire, préfète du Loiret, à compter du 21 août 2023 ;



**VU** l'arrêté interministériel du 26 mai 2006 portant constitution des directions interdépartementales des routes ;

**VU** l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> avril 2008 modifiant l'arrêté du 21 décembre 1982 portant règlement de comptabilité pour la désignation des ordonnateurs secondaires et de leurs délégués ;

**VU** l'arrêté ministériel du 20 novembre 2023, nommant M. Philippe FAUCHET directeur de la direction interdépartementale des routes Centre-Ouest ;

**VU** l'arrêté ministériel du 26 décembre 2013 relatif au cadre de la gestion budgétaire et au contrôle budgétaire du ministère de l'économie et des finances et du ministère de l'action et des comptes publics pris en application de l'article 105 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique modifié ;

**VU** l'arrêté ministériel du 12 avril 2018 sur l'utilisation de la signature électronique dans les marchés publics ;

**VU** le courrier en date du 4 juin 2019 du directeur général des infrastructures, des transports et de la mer portant sur la maîtrise d'ouvrage du développement du réseau routier national en région Centre Val de Loire ;

**VU** la note en date du 18 novembre 2019, sur le devenir de l'activité de la maîtrise d'ouvrage du réseau routier national en région Centre Val de Loire ;

**VU** la convention en date du 24/12/2020 signée entre la direction interdépartementale des routes Centre-Ouest, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle Aquitaine et la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire relative au pilotage de l'opération d'aménagement de créneaux de dépassement entre Issoudun et Chârost (RN 151) ;

**VU** la convention en date du 24/12/2020 signée entre la direction interdépartementale des routes Centre-Ouest, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle Aquitaine et la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire relative au pilotage de l'opération de dénivellation de carrefours de la RN 142 avec les RD 976 et la RN 151 ;

Sur proposition de la secrétaire générale pour les affaires régionales,

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup> : préambule

Dans les limites précisées aux articles suivants, délégation de signature est donnée à M. Philippe FAUCHET pour les missions de maîtrise d'ouvrage routière du réseau national de la région Centre-Val de Loire confiées à la direction interdépartementale des routes du Centre-Ouest en ce qui concerne les attributions relatives à :

- l'administration générale ;
- l'ordonnancement secondaire ;
- l'exercice du pouvoir adjudicateur.

### Article 2 : Correspondances

Délégation de signature est donnée à Monsieur Philippe FAUCHET à l'effet de signer l'ensemble des correspondances relevant des missions de maîtrise d'ouvrage routière du réseau national de la région Centre-Val de Loire confiées à la direction interdépartementale des routes du Centre-Ouest, à l'exception des courriers présentant un caractère particulier d'importance et ceux adressés aux :

- ministres ;
- parlementaires ;
- présidents des assemblées régionales et départementales ;
- présidents des métropoles et des communautés d'agglomération ;
- maires des villes chefs-lieux de département et d'arrondissement.

**Article 3 : Administration générale des opérations routières**

Délégation est donnée à M. Philippe FAUCHET à l'effet de signer les actes suivants relatifs aux opérations routières concernées :

- pour les acquisitions foncières dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique et en application des articles L.311-1 et suivants, R.311-5, R.311-24, R.311-30, R.311-28 et R.323-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
  - notification des enquêtes, des déclarations d'utilité publique et des arrêtés préfectoraux ;
  - notification des ordonnances d'expropriation ;
  - établissement et notification des offres et des mémoires en vue de la fixation judiciaire des indemnités ;
  - notification de la saisine du juge ;
  - notification des jugements de fixation judiciaire d'indemnité ;
  - dépôt éventuel et notification des actes d'appel ;
  - notification des jugements d'appel ;
  - établissement et notification des décisions et consignation des indemnités d'expropriation
- pour les acquisitions foncières hors du cadre d'une déclaration d'utilité publique et en application des articles R.1212-1 et R.4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques :
  - établissement et notification des offres ;
  - signature des actes relatifs aux projets approuvés ou pris en considération par l'autorité ministérielle ou situés dans les emprises d'emplacements réservés au bénéfice de l'État dans les plans d'occupation des sols ou plans locaux d'urbanisme, après mise en demeure des propriétaires, lorsque le montant de l'acquisition est inférieur à 30 000 € ;
  - signature des actes relatifs à des acquisitions foncières d'opportunité, en cas de projets non approuvés par l'autorité ministérielle, lorsque le montant est inférieur à 15 000 €.
- pour les travaux routiers et en application de l'instruction technique du 29 avril 2014 relative aux modalités d'élaboration des opérations d'investissements et de gestion sur le réseau routier national :
  - études préalables ;
  - études détaillées ;
  - dossiers préalables aux enquêtes réglementaires ;
  - conventionnements avec les gestionnaires de réseaux ;
  - tout acte administratif en lien avec les opérations.

**Article 4 : Ordonnancement secondaire du BOP 203 « Infrastructures et services de transport »**

Délégation est donnée à M. Philippe FAUCHET en qualité de responsable d'unité opérationnelle pour procéder à l'ordonnancement secondaire des recettes et des dépenses de l'État imputées sur les titres 2, 3, 5 et 6 du programme 203 « Infrastructures et services de transport » concernant les missions de maîtrise d'ouvrage routière du réseau national de la région Centre-Val de Loire confiées à la direction interdépartementale des routes du Centre-Ouest.

Cette délégation porte sur l'engagement, la liquidation et le mandatement des dépenses.

**Article 5 : Exercice du pouvoir adjudicateur**

Délégation de signature est donnée à M. Philippe FAUCHET à l'effet de signer les marchés publics et tous actes dévolus au pouvoir adjudicateur par le code de la commande publique et les cahiers des clauses administratives et générales, pour les affaires relevant des opérations routières en région Centre Val de Loire confiées à la direction interdépartementale des routes du Centre-Ouest.

Toutefois, tous les marchés dont le montant hors taxes excède le seuil des procédures formalisées au sens des dispositions du code de la commande publique sont soumis, préalablement à leur notification, à l'avis du préfet de région.

Article 6 : Subdélégation de signature

En application de l'article 38 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, M. Philippe FAUCHET peut, sous sa responsabilité, subdéléguer sa signature aux agents placés sous son autorité.

Dans le cadre de la mise en oeuvre de cette disposition, tout projet de subdélégation doit préalablement à sa signature m'être soumis pour validation.

L'arrêté de subdélégation sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Centre-Val de Loire.

Article 7 : Formalisme de la signature

La signature du fonctionnaire délégataire et sa qualité devront être précédées de la mention suivante :

"Pour la Préfète de la région Centre-Val de Loire,  
et par délégation,  
le directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest  
(suivi du prénom et du nom du délégataire) "

Article 8 : Entrée en vigueur

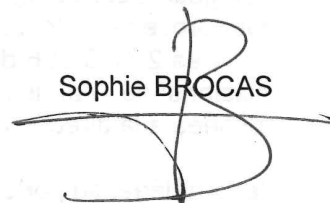
En application de l'article L. 221-2 du code des relations entre le public et l'administration, le présent arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Centre-Val de Loire.

Article 9 : Exécution

La secrétaire générale pour les affaires régionales et de directeur interdépartemental des routes du Centre-Ouest, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à M. le directeur régional des finances publiques du Centre-Val-de Loire, et publié au recueil des actes administratifs de l'État des préfectures des régions Centre-Val de Loire et Nouvelle Aquitaine.

Préfète région Centre-Val de Loire  
Préfète du Loiret

Sophie BROCAS



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-02-12-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07  
février 2024 délibérations B-2024-001 à B-2024-019

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-001

### Convention de veille n°16-24-005 pour la reconversion d'une friche entre la commune de Chalais, la Communauté de Communes Lavalette Tude Dronne 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°16-24-005 pour la reconversion d'une friche entre la commune de Chalais, la Communauté de Communes Lavalette Tude Dronne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

Convention de veille n°16-24-005 pour la reconversion d'une friche entre la commune de Chalais, la Communauté de Communes Lavalette Tude Dronne et l'EPFNA

**Objet** : Requalification de la friche de l'ancienne scierie en vue d'implanter à long terme un programme de logements

**Contexte** : Commune localisée au sud du département de la Charente, à proximité de la Dordogne et de la Charente-Maritime, mais également non loin de la Gironde. La commune compte 1 786 habitants. Elle possède une gare SNCF sur la ligne Paris-Bordeaux, desservie par des TER à destination d'Angoulême et de Bordeaux.

**Projet** : A l'est du centre-bourg se trouve une friche, occupée autrefois par une scierie, et une maison vacante. La commune de Chalais souhaiterait que l'EPF acquiert cette propriété d'une emprise d'environ un hectare dans le but de constituer une réserve foncière pour y inclure à terme des logements.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 500 000 €


**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
796 855 € / 569 172 €	262 124 €	520 747 €

**Périmètre** : Périmètre de veille comprenant une friche industrielle d'une superficie de 9 788 m<sup>2</sup> et d'une maison vacante d'une superficie bâtie de 100 m<sup>2</sup> et d'une surface totale de 2 550 m<sup>2</sup>.



 Périmètre de veille (1,23 ha)









## CONVENTION DE VEILLE N° 16-24-005

### POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE

ENTRE

LA COMMUNE DE CHALAIS (16)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de CHALAIS**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de l'hôtel de Ville à Chalais (16210), représentée par **Monsieur** \_\_\_\_\_, son maire, dûment habilité par délibération n° \_\_\_\_\_ du conseil municipal du

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

**d'une part,**

**La communauté de communes Lavalette Tude Dronne**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – 8, Rue de la Pavancelle à Saint-Séverin (16390) – autorisé à l'effet des présentes par une délibération en conseil communautaire en date du

**d'une part,**

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n° B-2024-

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Chalais

La commune de Chalais est localisée au sud du département de la Charente, à proximité de la Dordogne et de la Charente-Maritime mais également non loin de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes Lavalette Tude Dronne depuis sa création en 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale 674, la plaçant à égale distance d'Angoulême (42km) et de Libourne (45km). La commune possède par ailleurs une gare SNCF sur la ligne Paris-Bordeaux, desservie par des TER à destination d'Angoulême et de Bordeaux.

La commune a vu sa population croître jusqu'aux années 1970 puis perdre environ 800 habitants jusqu'à une stabilisation relative autour de 1780 habitants dans les années 2010.

Dans le même temps, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 44,2% de la population avait plus de 60 ans en 2020. Ce taux est largement supérieur au taux départemental qui était de 32,9 % en 2020. Cette tendance démographique doit être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.

Le parc de logement communal est caractérisé par la concentration autour du centre ancien de Chalais aux pieds du château, dans le quartier Saint-Christophe au-delà de la voie ferrée mais aussi par une certaine dispersion du bâti, héritée d'un mode d'organisation historique organisé autour de plusieurs hameaux et des anciens villages de Sérignac et Sainte-Marie. Il est composé d'une part importante de résidences principales (70,6 % en 2020).

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 786	18 665	351 718
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,0 %	-0,5 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	2,47 %	1.56 %	8 %
Taux de vacance du parc de logements	18,9 %	12,1 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages	1.90	2,08	2,06

### La Communauté de communes Lavalette Tude Dronne

La Communauté de communes Lavalette Tude Dronne a été créée par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2016 pour une application au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle est issue de la fusion des Communautés de communes Horde-et-Lavalette et Tude-et-Dronne. Elle regroupe aujourd'hui 50 communes, et 18 665 habitants (population au

dernier recensement). C'est un espace principalement rural aux paysages variés et intacts, où Chalais représente l'un des plus importants bourgs et villages.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	PLU de Chalais approuvé le 5 octobre 2020	-
<b>SCOT</b>	-	-

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION**

#### **2.1. Objet de la convention**

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

Elle vise à :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

**La présente convention s’inscrit dans l’axe suivant « reconversion d’une friche ».**

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023 – 2027 voté par le Conseil d’Administration de l’EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d’intervention de l’EPFNA en vigueur à la date de signature de la présente convention.

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

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

**ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

**2.1. Définition du secteur d’intervention**

La présente convention de veille fait suite à une convention d’études n°16-22-087 signée le 27 septembre 2022 entre la Commune de Chalais et l’EPFNA portant sur la constitution d’une réserve foncière à l’emplacement d’une friche.

A l’est du centre-bourg, dans le quartier Saint-Christophe, se trouve une friche d’une surface de 12 338 m<sup>2</sup>, occupée autrefois par une scierie. La commune de Chalais souhaiterait que l’EPFNA acquiert cette propriété dans le but de constituer une réserve foncière. La commune réfléchit actuellement au futur projet qui pourrait y être développé. Pour le moment, la Commune pense à y développer une opération de logements. En complément, la maison voisine, en déshérence et appartenant au même propriétaire, serait intégrée aux réflexions sur cette future opération de réinvestissement.

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (en m <sup>2</sup> )	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AH 318	9 788 m <sup>2</sup>	Friche (ancienne scierie)	Les Grands Champs (rue Emile Roux)	UB (zone urbaine pavillonnaire)	Ligne électrique (90kV) ; zone de présomption de prescription archéologique	Vacant (présence de véhicules stationnés)
AH 532	2 550 m <sup>2</sup>	Maison	Rue Emile Roux / rue de la Courtilière	UB (zone urbaine pavillonnaire)	Zone de présomption de prescription archéologique	Vacant



## 2.2 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération du conseil communautaire en date du 24 novembre 2022, le conseil communautaire a approuvé la prise de compétence en matière de PLU et est ainsi titulaire du droit de préemption urbain.

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

## **ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D’ETUDES**

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

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

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

Il s’agit d’un projet global de requalification d’une friche industrielle et d’une maison vacante, avec pour ambition de proposer une offre d’un projet d’habitat. Le site est localisé à l’est du centre-bourg, dans un quartier appelé Saint-Christophe. Aujourd’hui, la commune pense y développer une opération d’habitat, mais n’a lancé aucune étude de faisabilité sur les terrains.

Dans le cadre de la convention de veille n°16-22-087 signée le 27 septembre 2022, l’EPFNA a réalisé une étude historique et documentaire démontrant aucune trace de pollution sur le site, à part de nombreux déchets. Sur ces derniers, quelques traces d’amiante ont été retrouvés à la suite d’un audit amiante effectué à la demande de l’EPFNA.

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

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

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

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

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

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



### **3.3 Modalités de financement des études**

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

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

### **3.4 Modalités de paiement des études**

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

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

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

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

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 500 000 €.

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

### **4.2 Accord préalable de la Commune**

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

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

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

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

### **4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante**

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1 ;
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) ;
- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention ;
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, un **comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Chef de projet « Petites Villes de Demain » : Monsieur Ronan GAUDIN – r.gaudin@ccltd.fr
- Réfèrent politique Commune : Maire : – accueilchalais16@yahoo.com
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Monsieur Arnaud HERRY – arnaud.herry@epfna.fr

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

#### **ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION**

Deux cas peuvent être distingués :

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

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

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

**Cas n°2** : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

#### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

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

## **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

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

La commune de Chalais  
représenté par son maire,

La communauté de communes  
Lavalette Tude Dronne  
représenté par son président,

L'Etablissement public foncier de  
Nouvelle-Aquitaine  
Représenté par son Directeur  
Général

XXXXXXX

Jean-Yves AMBAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 002

Convention de réalisation n°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac sur Charente, la Communauté de Communes Coeur de Charente et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac sur Charente, la Communauté de Communes Coeur de Charente et l'EPFNA, 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADESLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° **B-2024-**

**Convention de réalisation n°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac sur Charente, la Communauté de Communes Coeur de Charente et l'EPFNA**

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac sur Charente, la Communauté de Communes Coeur de Charente et l'EPFNA, 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  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le





## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-23-137 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune d'Aunac sur Charente, la Communauté de Communes Coeur de Charente et l'EPFNA

**Objet** : Maintien d'une activité commerciale en centre-bourg

**Contexte** : Commune localisée au nord du département de la Charente, elle est située à 7km au nord de Mansle et à 31km au nord d'Angoulême. Aunac sur Charente compte 574 habitants. Cette commune possède une école, une maison de santé, une pharmacie mais aussi une boucherie, un bar/tabac et une épicerie.

**Projet** : Le commerce de boulangerie / pâtisserie en plein centre-bourg d'Aunac a fermé suite à une liquidation judiciaire en septembre 2023. La commune souhaite maintenir ce commerce dans son centre-bourg.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
221 067 € / 309 088 €	97 133 €	199 886 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation au coeur du bourg comprenant un fond de commerce d'un local commercial avec un appartement et un local commercial d'une surface totale de 355 m<sup>2</sup>.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-23-137

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

ENTRE

LA COMMUNE D'AUNAC SUR CHARENTE (16)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

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

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

d'une part,

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

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

d'une part,

ET

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

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

d'autre part

## PRÉAMBULE

### La commune d'Aunac sur Charente

La commune d'Aunac est localisée au nord du département de la Charente. Elle est intégrée à la communauté de communes Cœur de Charente.

Aunac-sur-Charente est située sur la Charente à 7km au nord de Mansle, 13km au sud de Ruffec, et à 31km au nord d'Angoulême. La N10 entre Angoulême et Poitiers passe à 4 km à l'ouest. En dehors des grands axes, la commune est traversée par la D 27 qui va de Villefagnan à Chasseneuil.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	574	21 970	351 718
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,3%	-0,2%	-0.1%
Taux de vacance du parc de logements	10,5%	12.1%	10.6%
Nombre de personnes par ménages	2.02	2.14	2.06
Nombre d'entreprises	53	1 631	28 534
Taux de chômage annuel moyen	9.8%	9%	12.7%

### La Communauté de communes de Cœur de Charente,

La Communauté de communes de Cœur de Charente est située au nord-ouest du département de la Charente et a été constituée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle est née de la fusion de trois Communautés de Communes : les Communautés de Communes de la « Boixe », du « Pays d'Aigre » et du « Pays Manslois ». Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la collectivité regroupe 50 communes et a une superficie de 603,40 km<sup>2</sup>.

<b>PLUi</b>	PLUi en vigueur depuis le 22 mai 2023
<b>SCoT</b>	SCoT approuvé le 25 mars 2019

### L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Aunac 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 défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage</u>	<u>Occupation</u>
A 528	355 m <sup>2</sup>	Bâti	Le Bourg Aunac	U	Bail en cours de résiliation



## 2.2. Définition du projet

La commune d'Aunac-sur-Charente a sollicité l'EPFNA pour l'acquisition et le portage d'une propriété composée d'un local commercial et d'un logement se situant à côté. La boulangerie du centre-bourg a fermé début septembre et est en liquidation judiciaire. La commune souhaite maintenir ce commerce de boulangerie – pâtisserie. Le projet étant défini et la commune souhaitant rouvrir son commerce le plus rapidement possible, une acquisition en démembrement de propriété pourra être envisagée.

**En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :** Le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg.

## 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 :

### 1.1.1. 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.

### 1.1.2. La préemption

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

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

### 1.1.3. L'expropriation

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

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

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

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

### 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.

## **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 feront l'objet d'une cession de l'usufruit à la commune.

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

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

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

### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS).

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

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

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

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

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

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

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

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes 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.

#### **5.4. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune**

L'acquisition du foncier se fera en démembrement de propriété. L'EPFNA se portera acquéreur de la nue-propriété et la commune se portera acquéreur de l'usufruit du bien.

Le montant de l'acquisition sera partagé entre l'EPFNA et la commune de la manière suivante :

- 90 % à la charge de l'EPFNA,
- 10 % à la charge de la commune.

Les 10 % d'acquisition de l'usufruit à la charge de la commune seront retranchés du reste à charge final lors de la cession de la pleine propriété par l'EPFNA à la commune.

La personne publique garante doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, la signature d'un avenant à la convention pourra permettre d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année 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.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue 5 ans après la signature du premier acte d'acquisition.

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. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **8. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **9. COMMUNICATION**

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

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

### **10.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

## **10.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

## **10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune d'Aunac sur  
Charente

Représentée par son  
maire,

**Didier CHAMPALOUX**

La communauté de communes Cœur de  
Charente

Représentée par son président,

**Christian CROIZARD**

L'Etablissement public foncier de  
Nouvelle Aquitaine

Représenté par son Directeur  
général,

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-003

Avenant n°3 de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°17-18-031 d'action foncière pour la production de logements sociaux entre la commune de Châtelailon, 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°3 d'extension à la convention opérationnelle n°17-18-031 d'action foncière pour la production de logements sociaux entre la commune de Châtelailon, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-003

Avenant n°3 de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°17-18-031 d'action foncière pour la production de logements sociaux entre la commune de Châtelailon, 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°3 d'extension à la convention opérationnelle n°17-18-031 d'action foncière pour la production de logements sociaux entre la commune de Châtelailon, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Avenant n°3 de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°17-18-031 d'action foncière pour la production de logements sociaux entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA**

**Objet** : Implantation de logements en densification - modification du périmètre de la convention

**Contexte** : Commune située dans la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, Châtelailon-Plage est attractive, sa situation littorale attirant touristes et nouveaux habitants.

**Projet** : Très attractive en période estivale la commune souhaite développer son parc de logements, notamment sociaux afin de répondre aux objectifs fixés par la loi SRU.

Cet avenant vise à faire correspondre le périmètre opérationnel de la convention avec le périmètre de la DUP multi-sites, certaines parcelles de la DUP manquant au périmètre conventionnel.

La DUP a pour objet la création de logements, dont logements sociaux

**Durée** : jusqu'au 12/07/2026

**Montant** : 9 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### **Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 326 876 € / 2 976 127 €	2 474 861 €	8 355 079 €

**Périmètre** : Périmètre de DUP multi-sites comportant 4 secteurs.





Périmètre de réalisation (14624 m²)







PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



**AVENANT N°3 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-035**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DENSIFICATION SUR LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE**

**ENTRE**

**LA VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Châtelailon-Plage** dont le siège est situé 20 boulevard de la libération, 17340 CHATELAILLON-PLAGE représentée par son maire, **Monsieur Stéphane VILLAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**La Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par décision du Conseil Communautaire en date du ..... ,  
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CdA** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau ..... en date du .....

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part,**

*Avenant n°5 à la convention opérationnelle n°17-16-005 – CdA La Rochelle / Nieul-Sur-Mer / EPFNA*

Paraphes

1

## PRÉAMBULE

La Commune de Châtelailon-Plage (17) a convenu d'une convention opérationnelle tripartite avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) en date du 30 mai 2018 afin de permettre la conduite de projets de longs termes à vocation de logements en partie sociaux.

La Commune est déficitaire en logements sociaux au titre de la loi SRU et souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux, afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire. Elle souhaite ainsi poursuivre les opérations foncières menées par l'EPFNA depuis 2018 et pour lequel un arrêté de DUP a été obtenu le 6 mars 2020 et un arrêté de cessibilité le 10 mai 2022, suite à des négociations infructueuses avec les propriétaires.

La Commune n'étant plus carencée, un précédent avenant a supprimé le périmètre de veille intégrant toutes les zones constructibles de la Commune. Les périmètres de réalisation contenus dans la convention initiale ont été maintenus. Or, la DUP multisites intègre des parcelles non présentes dans la convention initiale. Il convient donc d'ajuster les périmètres de réalisation concernés afin d'y intégrer l'ensemble des parcelles ciblées par la DUP, ce qui fait l'objet du présent avenant.



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

### ARTICLE 1. Périmètres d'intervention

**Les dispositions de l'article 2. de la convention « périmètres d'intervention » sont complétées comme suit :**

Le périmètre d'intervention correspondant aux secteurs « Clemenceau 1 » et « Clemenceau 2 » est délimité dans la carte ci-dessous :



Le périmètre d'intervention correspondant au secteur « Boucholeurs » est délimité dans la carte ci-dessous :



Les autres dispositions de la convention initiale demeurent inchangées.

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

**La Commune  
de Châtelailon-Plage**  
représentée par son Maire,

**La communauté d'agglomération de La  
Rochelle**  
représentée par son Président

**Stéphane VILLAIN**

**Jean-François FOUNTAINE**

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

**Sylvain BRILLET**

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

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-004

---

**Convention de réalisation n°17-24-016 pour la redynamisation de l'ilot place du marché dans le centre bourg entre la commune de Thénac, 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 de réalisation n°17-24-016 pour la redynamisation de l'ilot place du marché dans le centre bourg entre la commune de Thénac, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°17-20-058 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrik 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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Convention de réalisation n°17-24-016 pour la redynamisation de l'ilot place du marché dans le centre bourg entre la commune de Thénac, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA**

**Objet** : Implantation d'un cabinet médical et un programme de 2 logements ou une boucherie

**Contexte** : La commune de Thénac se situe en Charente-Maritime, dans la région Nouvelle-Aquitaine, dans l'ancienne province de Saintonge et plus précisément en première couronne de Saintes, au sud de l'agglomération. Elle s'étend sur près de 19,20 km<sup>2</sup> avec principalement des espaces agricoles.

La commune bénéficie d'une cadre de vie qualitatif et d'une offre de services diversifiés (boulangerie, tabac-presse, coiffure, restaurant, professions médicales, ...), qui ont généré ces dernières années une certaine attractivité résidentielle. Le SCOT du Pays de Saintonge Romane prévoit que les communes rurales ont vocation à maintenir, au minimum, leur poids de population voire à le développer de manière modérée tout en favorisant, à leur échelle, une mixité fonctionnelle.

La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour l'acquisition par tous moyens de ces fonciers offrant la possibilité de développer une opération de nouveaux services en complément de l'offre d'ores et déjà disponible et potentiellement un programme de logements comprenant du logement mixte ou aidé.

Cette nouvelle convention reprend partiellement la convention n°17-20-058 de redynamisation de centre bourg - Ilot place de la liberté. Le montant du stock financier à transférer est de 1521,61€.

**Projet** : La Commune de Thénac souhaite poursuivre la valorisation de son cœur de bourg par la mobilisation de grandes emprises foncières disponibles et situées à proximité immédiate de la mairie et des commerces du bourg.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 350 000 €

**Garantie de rachat** : Commune de Thénac

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
525 661 € / 539 555 €	186 405 €	1 163 932 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation est situé en centre bourg et couvre les parcelles référencées cadastrées section AO n° 641, 643 et 644 d'une contenance totale de 2053m<sup>2</sup>. Le bien est constitué d'un hangar et d'un local professionnel.



Périmètre de réalisation (2088 m<sup>2</sup>)



**CONVENTION DE REALISATION N° 17-24-016  
POUR LA REDYNAMISATION DE L' ILOT PLACE DU MARCHÉ DANS LE CENTRE BOURG DE  
THENAC**

ENTRE

**LA COMMUNE DE THENAC  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

ET

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

Entre

**La Commune de Thenac**, dont le siège est situé 35 Rue de la République à THENAC (17 460) représentée par son maire, **Madame Sylvie MERCIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... , numéro .....  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4 avenue de Tombouctou – CS 90 316 – 17 108 SAINTES ; représentée par, son Président, **Monsieur Bruno DRAPRON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ..... , numéro ..... ;  
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CdA** » ou « **l'EPCI** » ;

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° ..... - en date du ..... ;  
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

# PRÉAMBULE

La commune de Thénac fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CdA) qui a conclu une convention cadre avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine, annexée à la présente (XXX). Cette convention cadre a été conclue afin d'assister la Communauté d'Agglomération et ses Communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur leurs territoires. Il s'agit de répondre à des objectifs de développement durable conduisant à l'optimisation de la consommation et/ou de l'emploi de l'espace.

Cette convention cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027 au regard notamment de l'habitat, de la reconquête des centres bourgs.

## La Commune de THENAC

La commune de Thénac se situe en Charente-Maritime, dans la région Nouvelle-Aquitaine, dans l'ancienne province de Saintonge et plus précisément en première couronne de Saintes, au sud de l'agglomération. Elle s'étend sur près de 19,20 km<sup>2</sup> avec principalement des espaces agricoles.

La ville est rendue facile d'accès par les nombreuses voies routières qui la desservent. Elle ne comporte pas d'échangeur à proximité mais reste traversée par l'Autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux. La présence de l'aérodrome de la ville de Saintes au Nord de son territoire contribue également à l'attractivité de la commune, tout comme sa proximité avec l'agglomération.

La commune bénéficie d'une cadre de vie qualitatif et d'une offre de services diversifiés (boulangerie, tabac-presse, coiffure, restaurant, professions médicales, ...), qui ont généré ces dernières années une certaine attractivité résidentielle. En 2017, la population municipale atteignait 1 677 habitants, soit une variation annuelle moyenne de 0,70% par rapport à 2012. Alors que la part de la population des moins de 44 ans a diminué de 97 individus sur ces cinq années, celle des plus de 45 ans a augmenté, passant de 673 à 830 habitants. La commune présente un vieillissement de sa population et a ainsi pour enjeu d'assurer le renouvellement de celle-ci.

Pour autant, le nombre de logements a augmenté, passant de 713 résidences occupées en 2017, contre 622 en 2012. Il s'agit principalement de maisons occupées comme résidences principales. Néanmoins, le taux de vacance de logement à quant à lui légèrement diminué, passant de 8,5% à 8,3%. Il reste supérieur à la moyenne départementale (7,1%).

S'agissant du centre bourg, il s'est formé le long de la voie reliant Saintes à Mortagne-sur-Gironde, devenue la RD6. Autour de son église, le bourg était constitué principalement de propriétés viticoles. Désormais, les formes urbaines anciennes d'origine agricole et les formes urbaines contemporaines cohabitent ensemble dans le paysage urbain. Les activités commerciales et de services publics s'échelonnent sur l'axe de la rue de la République.

Enfin, la commune de Thénac est recensée par le SCOT du Pays de Saintonge Romane, approuvé les 11 juillet 2016 et 18 mai 2017 en Comité Syndical, comme une commune rurale. Celui-ci prévoit que les communes rurales ont vocation à maintenir, au minimum, leur poids de population voire à le développer de manière modérée tout en favorisant, à leur échelle, une mixité fonctionnelle.

Aussi, l'objectif de la présente convention est de permettre la mobilisation du foncier en cœur de bourg de manière à répondre à cet objectif de croissance modérée de l'offre résidentielle, et de confortement de l'offre de services quotidiens à la population.



## La Communauté d'Agglomération de Saintes

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 61 000 habitants. Située au cœur de l'Arc Atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A837, lignes ferroviaires, etc.) et joue un rôle de carrefour au sein de la Charente-Maritime.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de 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, la ville de 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 que ce soit 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 centres-bourgs ruraux au profit de lotissements pavillonnaires consommateurs d'espaces et coûteux en termes de gestion.

Consciente de ces constats, la CDA de Saintes par le biais de documents cadre fixant des objectifs à atteindre, souhaite maîtriser son développement urbain et les problématiques qu'elle rencontre notamment au travers de sa politique économique et de celle de l'habitat.

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLUi</b>	15 décembre 2023
<b>SCOT</b>	06 août 2017

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

**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 de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Thénac, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

Les 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 ».

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

## 1.3. Rappel de la convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le ....., conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du -----.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté d'Agglomération de Saintes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la Communauté d'Agglomération de Saintes, il est convenu que le partenariat doit permettre de régir les relations contractuelles entre l'EPFNA et la Communauté d'Agglomération de Saintes, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

La Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- favoriser un renouvellement urbain et réduire 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 du parc de logements, en améliorant l'habitat privé existant, et en assurant le maintien de commerces et services de proximité,
- limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts,
- répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant toujours l'offre de logements, entre logement libre, logement abordable et logement social, en particulier dans les communes concernées par un déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU,
- subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension aux vocations économiques des secteurs, à leur proximité à d'autres zones d'activités, ou leur proximité aux infrastructures routières ou ferroviaires,

- privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées,
- favoriser un aménagement urbain répondant aux enjeux du développement touristique.

## 2. – PERIMETRES DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ilot place de la liberté » et défini par les éléments suivants :

N° de parcelle	Surface au sol	Type de bien	Adresse	Zonage PLU
AO 0641	00ha 14a 17ca	Terrain bâti (Hangar)	6 Place de la liberté	U
AO 0643	00ha 00a 29ca	Terrain bâti (Hangar)	6 Place de la liberté	U
AO 0644	00ha 06a 07ca	Terrain bâti (Hangar)	6 Place de la liberté	U
<b>Total</b>	<b>00ha 20a 53ca</b>			

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.



Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

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.

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- l'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par l'EPCI. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- le projet est du ressort de l'EPCI, que l'EPFNA peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préféabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPFNA centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur lesquelles une délégation ponctuelle de la CdA de Saintes peut être envisagée. A ce titre, l'EPFNA doit en être destinataire au plus tard 7 (sept) jours suivant la réception de la DIA en mairie.

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin de d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnel n°

### **Projet : Îlot place de la Liberté**

Site : Cet important espace urbain, du fait de sa taille, est situé aux abords de la place de la Liberté, de la rue de la Carmagnole, de la rue Voltaire et de la rue de la Démocratie. La Mairie se trouve à 50 mètres de cette parcelle. Bâti, le bien est référencé dans le cadastre section AO n° 0034 et représente une superficie d'environ 3 092 m<sup>2</sup>. Il est inscrit en zone U au PLU et appartient à six propriétaires à la suite d'un démembrement de propriété.

Les bâtiments construits sur la parcelle sont : une maison d'habitation, un garage et un local professionnel.

La présence de cuves à hydrocarbure semble avoir été identifiée sur site. Elles pourront nécessiter la réalisation de diagnostics de pollution puis un éventuel traitement spécifique pouvant générer des dépenses complémentaires

Projet : la mobilisation de ce foncier permettra la réalisation d'une opération de logements aidés, voire l'aménagement d'un ou plusieurs locaux d'activité.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre.

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

### **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (350 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **3 (trois) ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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.

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

La Commune de Thénac  
représentée par sa maire

**Sylvie MERCIER**

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président,

**Bruno DRAPRON**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **XXXX n° XXXX** en date du **XXXXX**.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

PROJET

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° **B-2024- 006**

**Convention de réalisation n°17-23-139 pour le développement d'une opération de logement locatif social sur la propriété sise 16 rue de Fontèsche entre la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA**

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°17-23-139 pour le développement d'une opération de logement locatif social sur la propriété sise 16 rue de Fontèsche entre la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, 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 12 FEV. 2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Convention de réalisation n°17-23-139 pour le développement d'une opération de logement locatif social sur la propriété sise 16 rue de Fonsèche entre la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA**

**Objet** : Production de logements locatifs sociaux

**Contexte** : Commune jouxtant Rochefort. En 2019, la commune comptait un taux de 7,74% de LLS. Commune carencée en LLS sur les 2 précédents triennaux et sur le triennal 2023-2025. Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPFNA par un arrêté du Préfet en date du 23 décembre 2020 ce qui permet à l'EPFNA de pouvoir préempter certains biens, sur accord préalable de la Commune et de l'Etat, pour la production de LLS. La Commune ne souhaite pas signer de CMS pour le moment.

**Projet** : Le projet consiste à réaliser une opération de logements 100% sociale. L'EPFNA a lancé une consultation d'opérateurs en juillet 2023 qui s'est conclue en novembre 2023 par la remise de 4 offres dont les projets proposés vont de 30 à 34 logements. La Commune doit désormais délibérer en vue de retenir l'opérateur avec lequel l'EPFNA signera par la suite un compromis de vente.

**Durée** : 30/06/2026

**Montant** : 300 000 €

**Garantie de rachat** : Commune


#### **Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 515 930 € / 4 079 692 €	1 500 067 €	4 342 701 €

**Périmètre** : Foncier de 3 193 m<sup>2</sup> sis 16 rue de Fonsèche acquis par l'EPFNA en 2023 dans le cadre de la convention opérationnelle n° 17-21-028 signée le 25 février 2021.

Il s'agit d'une maison d'habitation à démolir avec un jardin.



 Périmètre de réalisation (3205 m<sup>2</sup>)



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N° 17-23-139

POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OPERATION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SUR  
LA PROPRIETE SISE 16 RUE DE FONTSECHE

ENTRE

LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de TONNAY-CHARENTE, dont le siège est situé 81 rue Alsace Lorraine – 17430 TONNAY-CHARENTE, représentée par son Maire, **Monsieur Éric AUTHIAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération ..... du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

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

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

### La commune de Tonnay-Charente

Localisée à l'ouest du département de la Charente-Maritime, la commune de Tonnay-Charente fait partie la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan (CARO) et jouxte la ville centre de Rochefort. La commune est traversée par la route départementale n°137. Tonnay-Charente a su tirer profit de cette localisation par le développement de deux zones d'activités majeures à l'échelle de l'agglomération : la zone d'activités de la Fraternité et la zone d'activités de la Varenne.

En 2019, la commune de Tonnay-Charente comprenait un taux de logements locatifs sociaux de 7,74% soit 301 LLS. Durant la période triennale 2017-2019, la commune de Tonnay-Charente devait remplir un objectif de création de 155 LLS. La commune a atteint 47 % de cet objectif. Malgré ces efforts, le 11 décembre 2020 le Préfet de la Charente-Maritime a déclaré par arrêté la carence de la commune de Tonnay-Charente au titre de la loi SRU. Par un arrêté en date du 23 décembre 2020, le Préfet de Charente-Maritime a également délégué le droit de préemption urbain à l'EPFNA.

Tonnay-Charente a engagé des démarches afin de remplir les objectifs de production de logements sociaux. La commune a ainsi amorcé une révision de son PLU afin de cibler des secteurs prioritaires destinés à la production de logements locatifs sociaux. Cependant, la collectivité rencontre des difficultés dans le développement d'un volume important de logements compte-tenu notamment de l'application de la « Loi littoral ».

Dans ces conditions, la Commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 25 février 2021 afin de déterminer une stratégie de maîtrise foncière pour développer l'offre de logements notamment sociaux.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (INSEE, 2020)	8 142	63 968	655 709
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 0,4 %	+ 0,2 %	+ 0,5 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	7,74 %	-	-
Rythme de construction annuel (2019)	60 logements	434 logements	4 814 logements
Taux de vacance du parc de logements	8,4 %	7,7 %	7,0 %
Nombre de personnes par ménages	2,05	2,02	2,03

Documents de référence en vigueur :

<b>SCoT</b>	31 octobre 2007 19 mai 2022 (révision)
<b>PLH</b>	20 février 2020
<b>PLU</b>	4 avril 2022

## L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

# 1. CADRE DE LA CONVENTION

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

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

Elle détermine :

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

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

<b>X</b>	<b>l'habitat</b>
	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

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

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
AE 100	2 184 m <sup>2</sup>	Bâti	16 rue de Fontseche	UB	Libre
AE 101	277 m <sup>2</sup>	Nu	16 rue de Fontseche	UB	Libre
AE 102	96 m <sup>2</sup>	Nu	Rue de Fontseche	UB	Libre
AE 104	636 m <sup>2</sup>	Nu	Rue de Fontseche	UB	Libre

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 17-21-028 signée le 25 février 2021 avec la Commune de Tonnay-Charente, l'EPFNA a acquis la propriété cadastrée AE 100 et 101 le 11 janvier 2023 suite à une préemption réalisée en août 2022. Ce bien correspond à une maison d'habitation en mauvais état destinée à être démolie.

La maîtrise foncière a été complétée par l'acquisition le 10 novembre 2023 de la propriété adjacente cadastrée AE 102 et 104 correspondant à un fond de jardin. L'ensemble du périmètre représente donc une surface de 3 193 m<sup>2</sup>, classée en zone UB au PLU.





## 2.2. Définition du projet

A ce stade, l'EPFNA a déjà réalisé sur ce périmètre les études suivantes :

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

Le projet, sur cette emprise, consiste à réaliser une opération de logements 100% sociale.

L'EPFNA a lancé une consultation d'opérateurs en juillet 2023 qui s'est conclue en novembre 2023 par la remise de 4 offres dont les projets proposés vont de 30 à 34 logements. La Commune doit désormais délibérer en vue de retenir l'opérateur avec lequel l'EPFNA signera par la suite un compromis de vente.

La démolition de la maison présente sur l'emprise sera à la charge de l'opérateur.

**En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : Opération de 30 à 34 logements 100% sociaux en démolition-reconstruction.**

### 2.2.1. Le Programme

La Commune n'a pour le moment pas arrêté le programme de logements. Toutefois, ce programme comprendra une programmation 100 % sociale en démolition-reconstruction sous forme de maisons individuelles groupées ou petit collectif.

Nombre prévisionnel de logements prévus	34
Dont sociaux	34
Typologies des logements	T2/T3/T4
Densité prévisionnelle prévue	106 logements/ha

### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : Janvier et novembre 2023
- Consultation d'opérateurs : Juillet-décembre 2023
- Choix de l'opérateur par la commune : Janvier-Février 2024
- Signature promesse de cession : + 2 mois

- Dépôt du permis de construire/d'aménager par l'opérateur : + 6 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'opérateur après la levée de toutes les conditions suspensives : + 8 mois
- Démarrage des travaux par le porteur de projet à l'issue de l'acquisition auprès de l'EPFNA : + 1 mois

### **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. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.3. Modalités de financement et de paiement des études**

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n° 17-21-028**

Les dépenses engagées sur l'opération ci-dessous dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-21-028 signée le 25 février 2021, sont intégrées dans la présente convention de réalisation pour un montant total de **223 950,41 € HT** au 22/11/2023 et font partie intégrante du dit plafond global.

- Opération n°1721028002 (16 rue de Fontèsèches) – Montant total de 223 950,41 € HT - Détail des dépenses engagées :
  - 210 000,00 € de frais d'acquisition (parcelles AE 100, 101, 102 et 104) ;
  - 11 405,03 € de frais annexes (notaire, agence, huissier) ;
  - 750,00 € d'études préalables ;
  - 1 795,38 € de travaux de sécurisation et entretien.

### **5.2. Plafond de dépenses**

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

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

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

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

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

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

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

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

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

- 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 **30 juin 2026**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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 maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Référent Technique Commune : Muriel DUPLAN, Responsable administration générale et affaires juridiques
- Référent politique Commune : Maire : Éric AUTHIAT
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Arnaud HERRY

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, 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 de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer la Commune 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 Tonnay-Charente  
représentée par son Maire,

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

**Éric AUTHIAT**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 007

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objet de la DUP multisites 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 à la convention de réalisation n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objet de la DUP multisites, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 500 000 € 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objet de la DUP multisites entre la ville de Royan et l'EPFNA

**Objet** : Production de logements sociaux

**Contexte** : Commune centre de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique dont la population est en constante augmentation et vieillissante. Royan est une commune littorale qui attire de nombreux touristes ce qui influe fortement sur son parc de logements.

**Projet** : La ville de Royan a été carencée sur les 3 précédents triennaux. Sortie de la carence pour le nouveau triennal, elle reste déficitaire au titre de la loi SRU et doit produire 900 logements sociaux. 4 OAP ont été définies à cette fin au PLU.

**Durée** : jusqu'au 31 décembre 2025

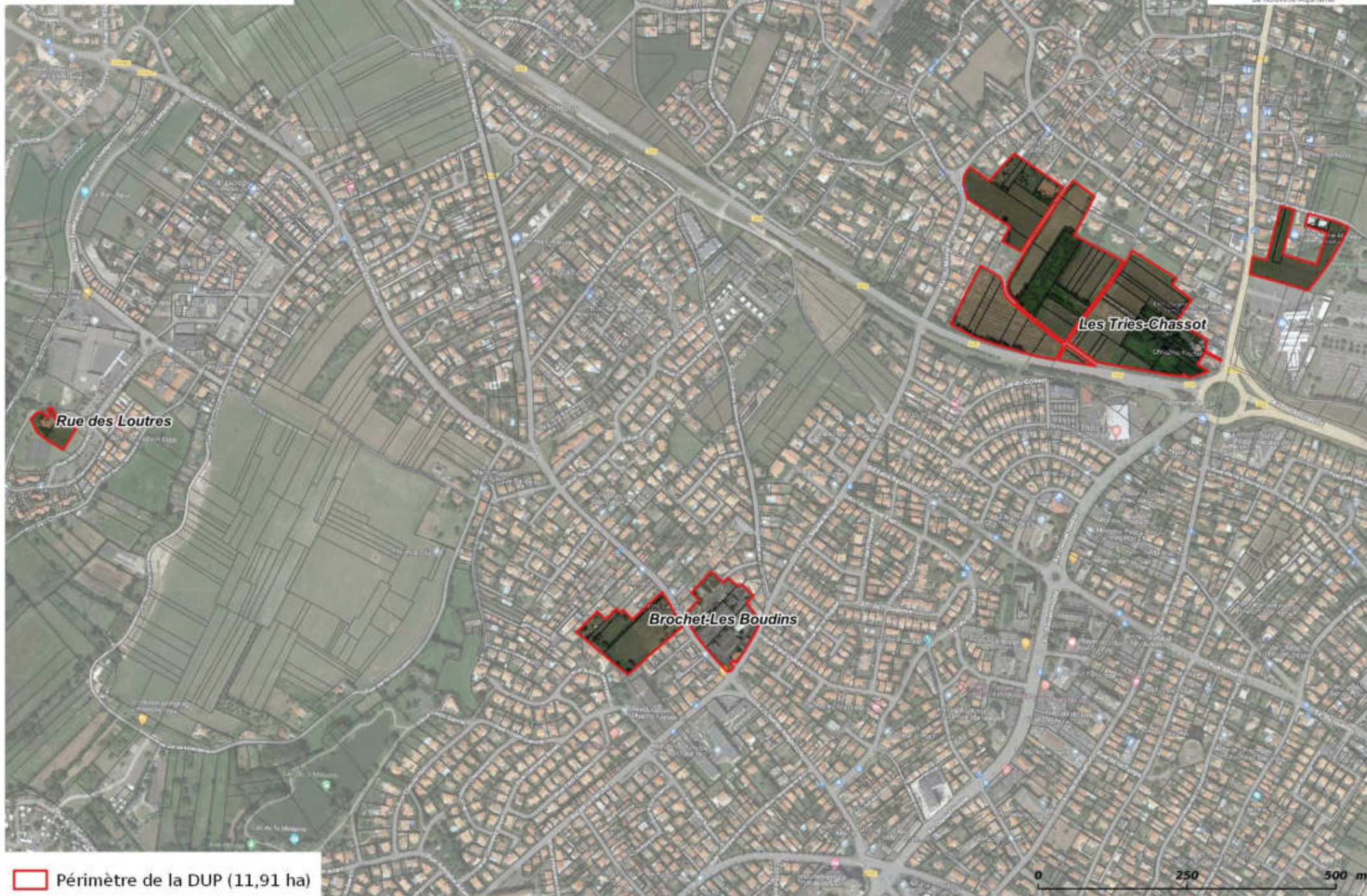
**Montant** : 4 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 772 132 €

**Périmètre** : 16,65 hectares réparties sur 4 périmètres correspondant aux OAP du PLU de Royan, au coeur du tissu urbain.





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N° 17-23-019**

**POUR LA REALISATION  
DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE ROYAN**

**ET**

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

**ENTRE**

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontaillac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération n°;

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

**d'une part,**

**ET**

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Par convention de réalisation n°23-17-019 signée le 1<sup>er</sup> février 2023, la ville et l'EPFNA ont renouvelé leur partenariat dédié spécifiquement à la production de logements sur les sites dit Le Perche, Les Loutres, Les Tries-Chassot et Brochet-Les-Boudins.

Les acquisitions amiables ne pouvant aboutir en raison de la dureté foncière, deux procédures de déclaration d'utilité publiques vont être lancées.

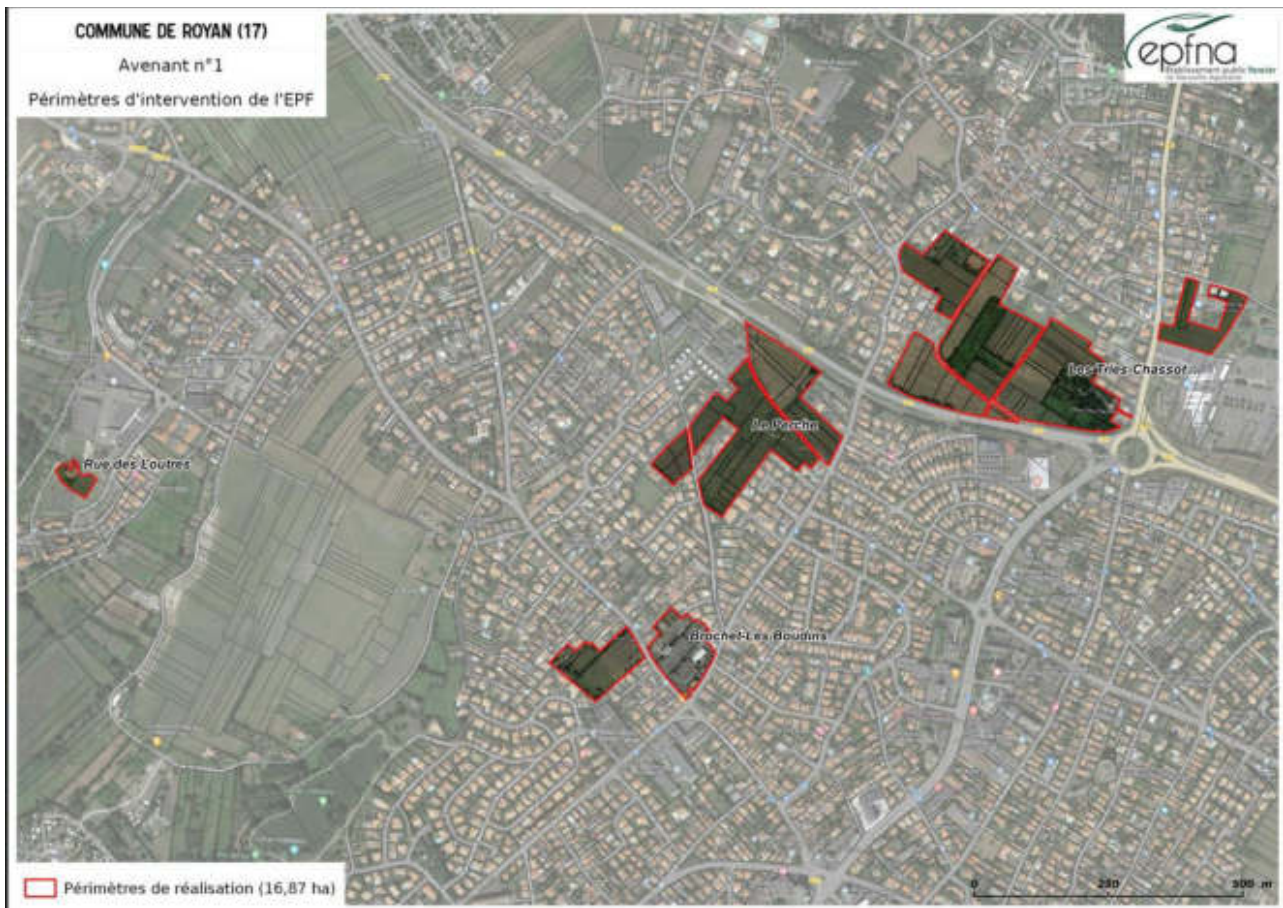
Au préalable, il convient d'ajuster les périmètres d'intervention, ce qui est l'objet du présent avenant.

Par ailleurs, faisant suite à une réorganisation interne, les interlocuteurs de l'EPFNA ont évolué.

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

**ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE PROJET**

L'article 2 et 2.1 de la convention de réalisation 23-17-019 sont modifiés comme suit



**2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est composé des parcelles suivantes :

- BE n° 0212, 0213, 0112, 0057, 0069, 0070, 0071, 0073, 0074, 0076, 0077, 0081, 0082, 0083, 0084, 0085, 0087, 0088, 0089, 0090, 0224, 0498, 0268, 0274, 0275, 0276, 0279, 0280, 0527, 0528, 0529, 0530, 0531, 0903, 0896 ;
- BD n° 0355, 0363, 0362, 0032, 0519, 0520 ;
- BH n° 0055, 1009, 0054, 1006, 1003, 0999 ;
- BK n° 0706, 0705, 0704 et 472 ;



· BI n° 0339, 0340, 0333, 0336, 0178, 0179, 0180, 0181, 0329, 0321, 0717, 0162, 0719, 0548, 0161, 0158, 0155, 0157, 0156, 0893, 0894, 0895, 0896, 0148, 0182, 0183, 0184, 0458, 0457, 0187, 0237, 0188, 0189, 0456, 0455, 0454, 0262, 0283, 0205, 0794, 0793, 0639, 0637 ;

· BT 136

## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

L’article 7 – Instances de pilotage est modifié comme suit :

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l’EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l’Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l’ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l’EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l’évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l’instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l’EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune : Hubert THOMAS, DGS
- Réfèrent politique Commune : Didier SIMONNET, 1<sup>er</sup> Adjoint
- Directeur Territorial de l’EPFNA : Arnaud HERRY
- Directrice de projets de l’EPFNA : Lucile TAVARD
- Chargé d’opérations : Alexandre SOULAT

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

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

La commune de Royan  
représentée par son Maire,

**Patrick MARENGO**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2024/ en date du

Annexes :

- Convention de réalisation n°1723019

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-008

### Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Saint Jean d'Angely 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 à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Saint Jean d'Angely et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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 12 FEV. 2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

#### Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Saint Jean d'Angely et l'EPFNA

**Objet** : Redynamisation d'un centre-ancien en recyclant du foncier mobilisable pour développer le logement et le commerce

**Contexte** : Commune située au Nord-Est de la Charente-Maritime, Saint-Jean-d'Angély comptait 6 744 habitants en 2020. La ville œuvre depuis 2011 à réorienter son développement autour de foncier mobilisable dans son aire urbaine, notamment son centre bourg.

**Projet** : Un îlot urbain de trois bâtis dégradés et délabrés a été identifié pour permettre la création de 7 logements et de 3 cellules commerciales. La maîtrise foncière du dernier foncier est en cours par le biais d'une procédure d'expropriation.

**Durée** : 02/04/2024 -> 30/06/2026

**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
4 254 791 € / 3 490 651 €	1 777 070 €	5 299 190 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation au cœur du bourg comprenant trois bâtis dégradés et délabrés avec des cellules commerciales vacantes au rez-de-chaussée et des appartements vides aux étages.





**AVENANT n°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-053  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE DE SAINT-JEAN-D'ANGELY  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Saint-Jean-d'Angély**, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par sa maire, **Madame Françoise MESNARD**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du **+++ 2024**,

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 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-2024-+++ en date du +++ 2024** ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Depuis plusieurs années, la ville de Saint-Jean-d'Angély conduit une politique en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Les objectifs sont multiples. Ils visent notamment à redynamiser le centre-ancien en facilitant le retour d'habitants, de commerces et de services dans les logements vacants de la centralité.

Dans cette perspective, la Commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour bénéficier de son appui. Une **convention opérationnelle n°17-18-053** a été conclue entre la Commune et l'EPFNA le 12 juillet 2018, suivie d'un **avenant n°1** en date du 10 mars 2021 fixant les conditions d'octroi de la minoration foncière attribuée par le Conseil d'Administration le 24 novembre 2020.

Cette convention, qui porte un stock financier de 154 068,23 € HT, arrivera à échéance le 02 avril 2024. Elle a d'abord permis l'acquisition, en 2019, d'un foncier bâti sis rue Tour Ronde, démoli puis rétrocédé à la Commune, en 2022, afin de permettre l'élargissement de la rue du Palais et ainsi répondre à des problématiques de sécurité. Elle a également donné lieu à un travail en partenariat avec la société d'économie mixte immobilière de Saintonge (SEMIS) autour d'un projet de réhabilitation de « ilot rue des bancs ». Cet ilot vacant et dégradé se compose de trois immeubles : deux acquis à l'amiable par l'EPFNA et un en cours d'acquisition au cours d'une procédure d'expropriation. L'acquisition des immeubles permettrait la réalisation d'un projet de 3 cellules commerciales et 7 logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 30 juin 2026 afin de pouvoir acquérir le dernier foncier à maîtriser et céder le stock foncier au porteur de projet identifié, ou à défaut, la ville de Saint-Jean-d'Angély, 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 5 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :*

#### **4 – Durée de la convention**

La durée de la convention est portée au 30 juin 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 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 de Saint-Jean-d'Angély 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...).

*Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA*



## **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 opérationnelle n° 17-18-053 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°17-18-053 demeurent inchangées.***

Fait à Poitiers, le +++ 2024 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Jean-d'Angély

Représentée par sa Maire,

**Françoise MESNARD**

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur +++ n° 2024/+++ du +++ 2024**

Annexe :

- Convention opérationnelle n°17-18-053 ;
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-18-053 ;
- Nouveau règlement d'intervention de l'EPFNA.

*Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA*

4

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07 février 2024

Délibération n° **B-2024-009**

---

**Avenant n°5 de prorogation, de modification financière et de modification de périmètre à la convention opérationnelle 17-14-026 habitat entre la commune d'Angoulins, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA**

---

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°5 de prorogation, de modification financière et de modification de périmètre à la convention opérationnelle 17-14-026 habitat entre la commune d'Angoulins, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000€ + 800 000€ 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Avenant n°5 de prorogation, de modification financière et de modification de périmètre à la convention opérationnelle 17-14-026 habitat entre la commune d'Angoulins, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA**

**Objet** : Implantation d'un programme de logements sur un terrain à densifier.

La poursuite des actions foncières sur la commune d'Angoulins-sur-Mer et la récente modification du PLUi requièrent de mettre à jour le périmètre, le montant plafond et la durée de la convention afin de mettre en place les actions nécessaires à une potentielle acquisition.

**Contexte** : L'EPFNA, la Commune de d'Angoulins et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) ont signé le 17 mars 2015 une convention pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. Par un arrêté préfectoral en date du 11 novembre 2023, la Commune a été carencée au titre de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025.

**Projet** : la commune souhaite développer son parc de logements afin de répondre aux exigences de la loi SRU

**Durée** : 9 ans + 1 an

**Montant** : 3 500 000€ + 800 000€

**Garantie de rachat** : commune

**Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 425 895 € / 1 883 119 €	666 169 €	2 410 700 €

**Périmètre** : Périmètre de veille sur l'ensemble des zones U de la commune réajusté après modification du PLUi : ajout de zones U et 1AU (sous OAP) en centre-bourg



- Périmètre de veille (174,98 ha)
- Périmètres de réalisation (4,38 ha)

44 Av. Edmond Grasseat  
Angoulême, Nouvelle-Aquitaine  
Google Street View  
Nov. 2023



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-02-12-00006 - Etablissement Public Foncier  
Aquitaine Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07 février 2024 délibérations B-2024-001 à B-2024-019



**AVENANT N°5 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET HABITAT  
N°CCA 17 – 14 – 026**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ANGOULINS**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

La commune d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lysiack – BP 34–17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, **Monsieur Jean-Pierre NIVET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération 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 « **la CdA de La Rochelle** » ;

**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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2020 - du

Ci-après dénommé « **EPFNA** »

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

L'EPFNA, la Commune de d'Angoulins et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) ont signé le 17 mars 2015 une convention pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. Par un arrêté préfectoral en date du 11 novembre 2023, la Commune a été carencée au titre de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025. L'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoit que le droit de préemption urbain est délégué au préfet pendant toute la durée d'application de cet arrêté de carence pour toutes les opérations affectées au logement ou destinées à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat.

Les actions foncières de l'EPFNA en faveur de la production de logements et notamment de logements locatifs sociaux amènent à un stock foncier (dépenses engagées sur la convention depuis sa signature) de 3 249 009 € au 18/01/2024.

La poursuite des actions foncières sur la commune d'Angoulins-sur-Mer et la récente modification du PLUi requièrent de mettre à jour le périmètre, le montant plafond et la durée de la convention afin de mettre en place les actions nécessaires à une potentielle acquisition.

Le présent avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention opérationnelle avec le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

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

### **ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ AVEC LE PPI 2023-2027**

*La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale et dans l'article 1 de l'avenant n°4 est ainsi réécrite :*

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

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

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

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

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

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



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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

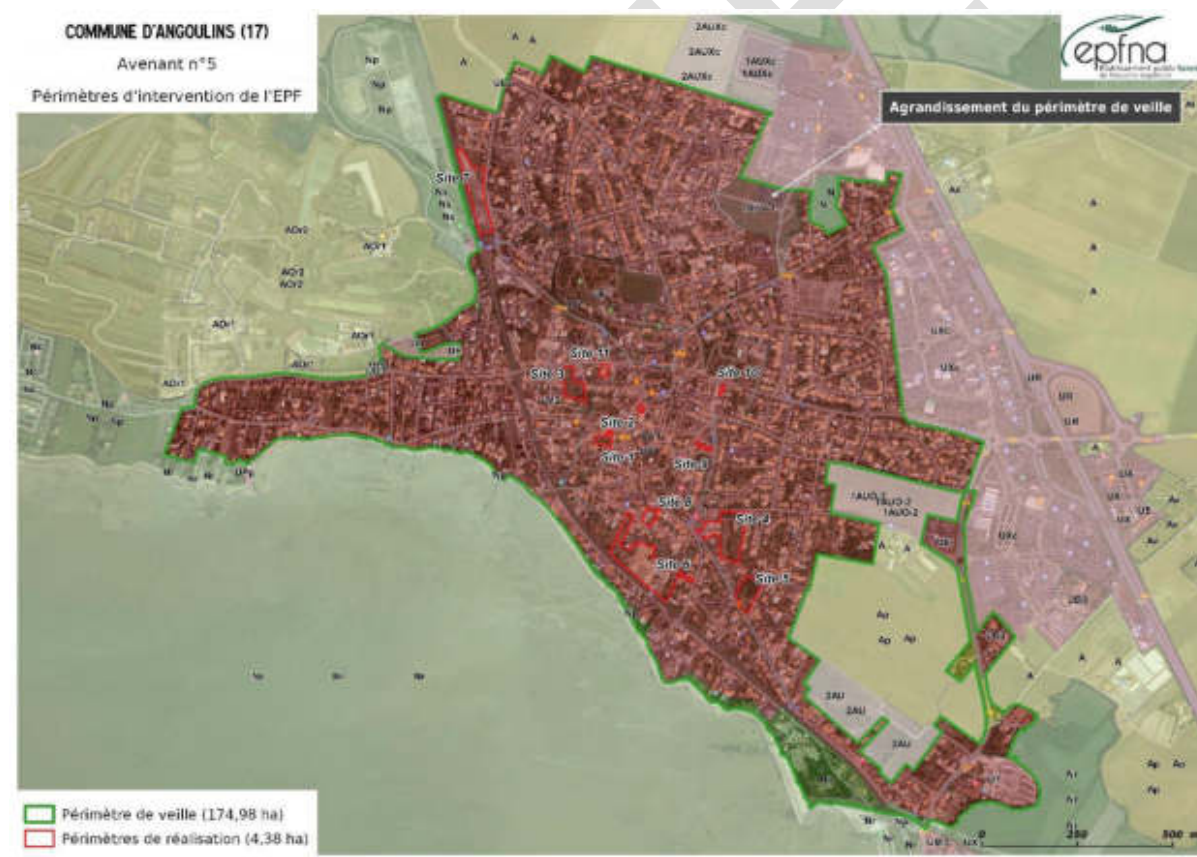
- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les 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.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION**

***L'article 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION est modifié comme suit :***

Le périmètre de veille est élargi de la manière indiquée dans la carte ci-dessous :



## **ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

***L'article 4.1 - DURÉE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :***

La convention sera échuë à la date du 31/12/2025

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...).

#### **ARTICLE 4. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**

***L'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :***

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de **4 300 000 € (QUATRE MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS)**. 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 financier de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et d'études.

**Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.**

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

La Commune d'Angoulins  
représentée par son Maire

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

**Jean-Pierre NIVET**

**Sylvain BRILLET**

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

**Jean-François FOUNTAINE**

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

Annexes :

- Convention n°CCA 17-14-026
- Avenant n°1
- Avenant n°2
- Avenant n°3
- Avenant n°4

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-010

### Convention de veille n°19-24-02 pour la production de logements sociaux entre la Commune d'Ussac, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA

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

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

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

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°19-24-02 pour la production de logements sociaux entre la Commune d'Ussac, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

Convention de veille n°19-24-02 pour la production de logements sociaux entre la Commune d'Ussac, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA

**Objet** : Implantation de logements sociaux sur le territoire communal

**Contexte** : L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune d'Ussac s'inscrit dans un contexte de nécessité de rattrapage de son taux de logements locatifs sociaux tel que défini par l'article 55 de la loi SRU. En effet, la Commune affiche un taux de 3,34 % sur un objectif réglementaire de 20 %.

La Commune fait donc face à un double enjeu de maîtrise de son urbanisation et notamment des divisions parcellaires et de production de logements locatifs sur le territoire.

Il est à noter qu'un premier projet de convention a été présenté et refusé par le Bureau du 23/11/2023 car les périmètres retenus étaient trop restrictifs. L'EPFNA s'est rapproché des services de l'Etat afin de proposer une nouvelle convention avec un périmètre élargi à l'ensemble des zones U du PLU en vigueur. Cette convention est en corrélation avec la convention tripartite SRU n°19-24-01 liant la commune, l'Etat et l'EPFNA par laquelle le Préfet délègue le DPU à l'EPFNA et également présentée à ce Bureau.

#### **Projet** :

L'objectif de rattrapage pour la période 2023-2025 est fixée à 33% du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux, ce qui représente 104 logements. Plusieurs programmes immobiliers en cours doivent déjà permettre la réalisation de 64 logements.

L'intervention de l'EPFNA doit donc aider la commune à sortir de la carence en permettant la réalisation des 40 logements à travers des opérations de petites et moyennes tailles réparties dans huit secteurs d'interventions sélectionnés par la Ville après la réalisation d'un gisement foncier.

**Durée** : 31/12/2027

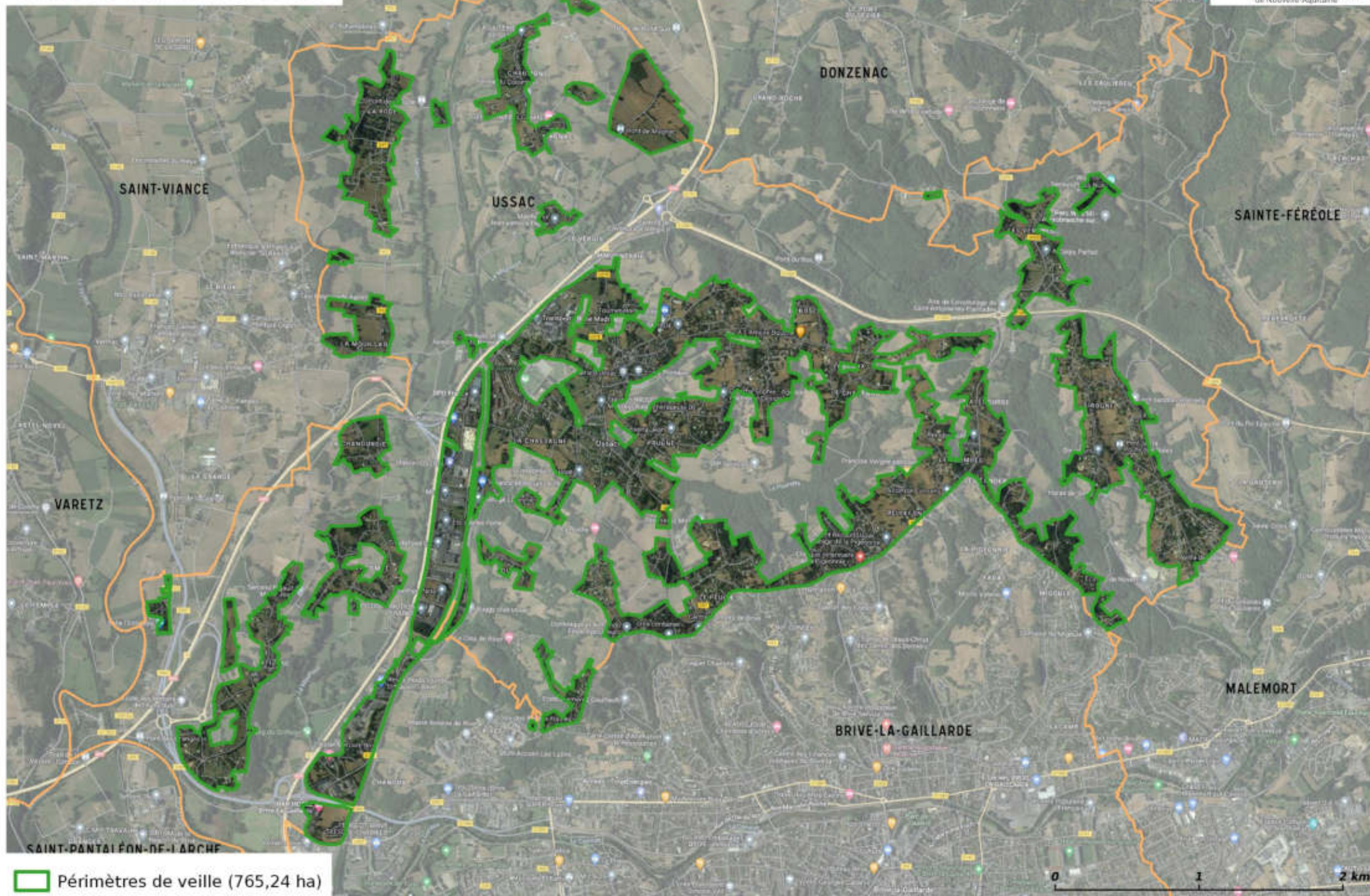
**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### **Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 504 116 € / 1 971 180 €	712 845 €	1 236 220 €

**Périmètre** : L'ensemble des parcelles soumises au droit de préemption urbain du territoire communal





## CONVENTION DE VEILLE N° 19-23-02

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ENTRE

LA COMMUNE D'USSAC

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune d'Ussac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de la Mairie, 19270 Ussac, représentée par **Monsieur Jean-Philippe BOSSELUT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

**d'une part,**

La **communauté d'agglomération du Bassin de Brive**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 9 rue Léo Lagrange, 19100 Brive-la-Gaillarde – représentée par **Monsieur Frédéric SOULIER**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....

Ci-après dénommée, **la communauté d'agglomération** » ;

### 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- .....

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune d'Ussac

La commune d'Ussac est localisée dans le département de la Corrèze au Nord de Brive dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Bassin de Brive.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'A20 et par la D1089 qui correspond au contournement Nord de Brive depuis l'A20.

La commune d'Ussac est soumise à l'article 55 de la loi SRU, imposant la réalisation de 20 % de logements sociaux. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, qui en a délégué l'exercice à l'EPF via une convention tripartite entre la commune, l'État et l'EPF.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	4234	107 216	240 583
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,9 %	0,2 %	0
Taux de Logements locatifs sociaux	3,51 %	8,1 %	7,2 %
Rythme de construction annuel	41 logements	611,5 logements	1136,2 logements
Taux de vacance du parc de logements	3,3 %	10,3 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,31	2,07	2,03

Source : INSEE 2020

La communauté d'agglomération du Bassin de Brive a été créée le 1er janvier 2014. Elle regroupe 48 communes et 107 216 habitants en 2020.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	7 avril 2008
<b>PLH</b>	12 décembre 2016



## **L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

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

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre**

## la commune d'Ussac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

### 1.3. La convention cadre

La communauté d'agglomération du Bassin de Brive rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°19-19-051 signée le 29 avril 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 11 février 2019 et du conseil d'administration du 31 octobre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

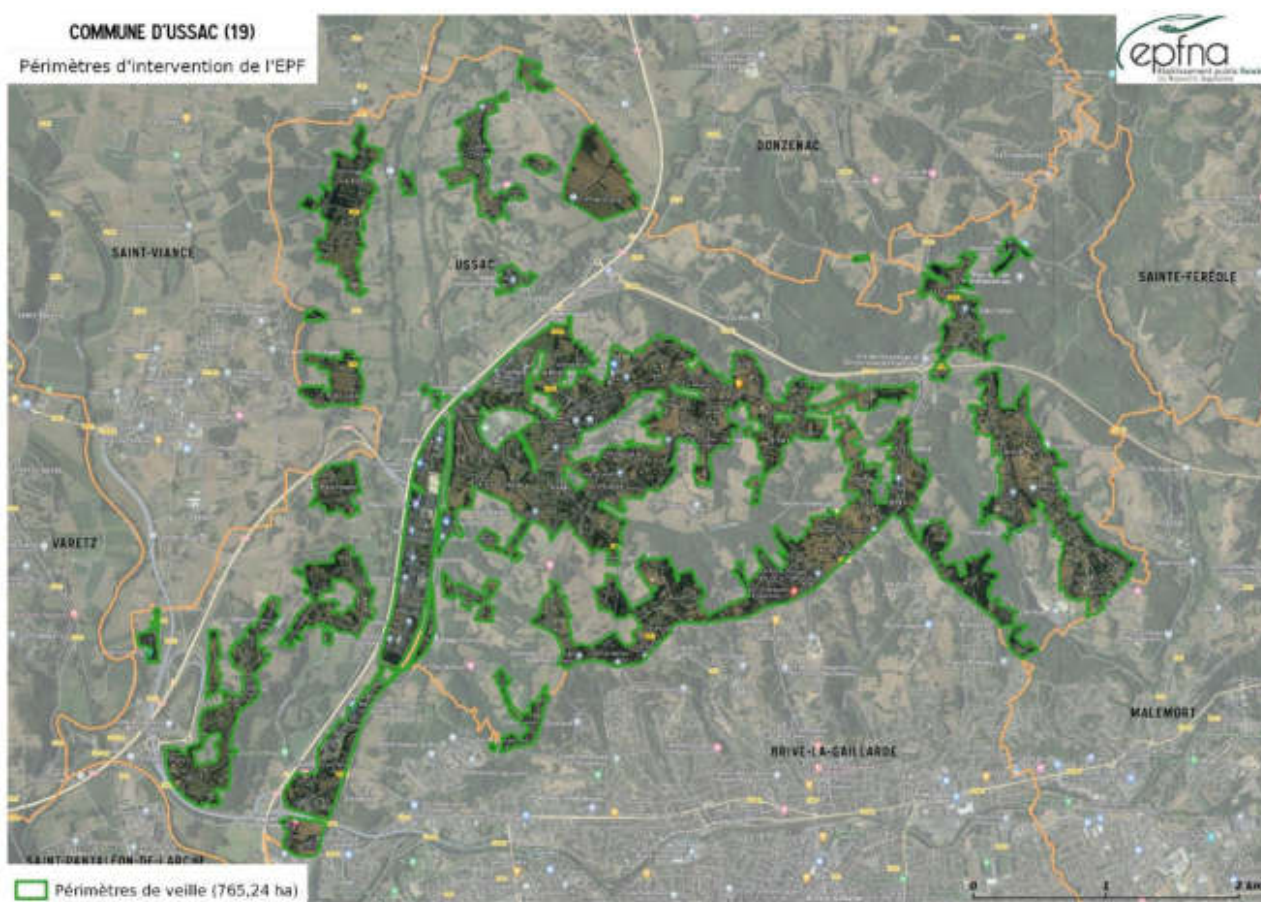
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- **Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;**

- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale ;
- Développer l'offre économique.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

### 2.1 Définition des secteurs d'interventions



La Commune d'Ussac souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements.

La Commune d'Ussac et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur de veille correspond ainsi à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.

## 2.2 Définition du projet

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune d'Ussac s'inscrit dans un contexte de nécessité de rattrapage de son taux de logements locatifs sociaux tel que défini par l'article 55 de la loi SRU. En effet, la Commune affiche un taux de 3,34 % sur un objectif réglementaire de 20 %.

La Commune fait donc face à un double enjeu de maîtrise de son urbanisation et notamment des divisions parcellaires et de production de logements locatifs sur le territoire.

Le projet défini par la commune est donc le suivant : réalisation d'opérations d'habitat à dominante logement locatif social sur les fonciers ciblés.

L'objectif de rattrapage pour la période 2023-2025 est fixée à 33% du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux, ce qui représente 104 logements.

L'intervention de l'EPFNA doit donc aider la commune à sortir de la carence en permettant la réalisation de logements à travers des opérations de petites et moyennes tailles sur des secteurs stratégiques pour l'accueil de logements locatifs sociaux.

## 2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections et négociations amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune ;
- pourra préempter et acquérir, le ou les biens identifiés, conformément à la convention tripartite entre l'État, la commune et l'EPF, suite à l'arrêté de carence du 17 novembre 2023.

## ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

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

La commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Modalités de financement des études**

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

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

### **3.4 Modalités de paiement des études**

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant 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 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 commune

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

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

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

## 4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 – SUITE DE LA CONVENTION**

Deux cas peuvent être distingués :

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

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études

(composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

- L'abandon de l'opération.

**Cas n°2** : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

## **ARTICLE 7 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

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

La commune d'Ussac  
représentée par son maire,

La communauté d'agglomération du  
Bassin de Brive  
représentée par son président,

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

**Jean-Philippe BOSSELUT**

**Frédéric SOULIER**

**Sylvain BRILLET**



Avis préalable du contrôleur général économique et financier, XXXX n° 2024/..... en date du .....

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-011

### Convention Tripartite SRU N°24-19-01 entre l'Etat, la commune d'Ussac 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 tripartite SRU N°24-19-01 entre l'Etat, la commune d'Ussac 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

### Convention Tripartite SRU n°19-24-01 entre l'Etat, La Commune d'Ussac et l'EPFNA

**Objet** : Par un arrêté préfectoral, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF dans les périmètres où la Commune d'Ussac l'a instauré dans le cadre de la carence en logement sociaux au titre de la loi SRU.

La présente convention a pour objets de déter

**Contexte** : L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune d'Ussac s'inscrit dans un contexte de nécessité de rattrapage de son taux de logements locatifs social tel que défini par l'article 55 de la loi SRU. En effet, la Commune affiche un taux de 3,34 % sur un objectif réglementaire de 20 %.

La Commune fait donc face à un double enjeu de maîtrise de son urbanisation et notamment des divisions parcellaires et de production de logements locatifs sur le territoire.

Il est à noter qu'un premier projet de convention de veille a été présenté et refusé par le Bureau du 23/11/2023 car les périmètres retenus étaient trop restrictifs.

Cette convention tripartite permet au Préfet, dans le cadre de la carence au regard de la loi SRU, de déléguer le droit de préemption à l'EPFNA qui l'exercera de manière opérationnelle par le biais de la convention de veille n° 19-24-02 entre la CABB, la commune d'Ussac et l'EPFNA, présentée à ce même Bureau.

**Projet** : L'objectif de rattrapage pour la période 2023-2025 est fixée à 33% du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux, ce qui représente 104 logements. Plusieurs programmes immobiliers en cours doivent déjà permettre la réalisation de 64 logements.

L'intervention de l'EPFNA doit donc aider la commune à sortir de la carence en permettant la réalisation des 40 logements à travers des opérations de petites et moyennes tailles réparties dans huit secteurs d'interventions sélectionnés par la Ville après la réalisation d'un gisement foncier.

**Durée** : Jusqu'à la fin de la carence en logement sociaux

**Montant** : sans objet

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : L'ensemble des secteurs U et AU du territoire communal.;;

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



### CONVENTION TRIPARTITE SRU N° 24-19-01

ENTRE

L'ÉTAT

LA COMMUNE D'USSAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE

**Entre**

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Corrèze, **Monsieur Etienne DESPLANQUES**,

**d'une première part,**

**La commune d'USSAC**, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – Place de la Mairie – - 19270 USSAC – représentée par son maire, **Monsieur Jean-Philippe Bosselut**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....,

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

**d'une deuxième part,**

**et**

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2021-011 en date du 25 Février 2021,

**Ci-après dénommé « EPF » ;**

**d'une troisième part**

# PRÉAMBULE

La commune d'Ussac doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser 104 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période triennale 2020-2022.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPFNA intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logement sociaux et l'appui aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

La présente convention tripartite encadre et détermine les modalités d'application de ce droit de préemption par l'EPFNA. Elle sera accompagnée d'une convention de veille qui sera signée de manière concomitante entre la commune, l'agglomération et l'EPFNA. Cette convention de veille sera déclinée en convention réalisation pour chaque projet une fois à l'acquisition foncière effectuée.

L'ensemble de ces conventions sont appelées ci-dessous « convention opérationnelle ».

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPFNA et la Commune d'Ussac au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit :**

## CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

### Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du **XX** janvier 2024, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF dans les périmètres où la collectivité l'a instauré par délibération en date du 26 mai 2008.

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par la collectivité, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la collectivité en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme.
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune,

L'ensemble de ces engagements sont au service de la mobilisation de foncier pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION**

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du Conseil municipal du 26 mai 2008, sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui, d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

## **ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la levée de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

La convention opérationnelle entre l'EPFNA et la Commune, signée en parallèle de la présente convention, a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune s'engage.

## **ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE L'EPF ET LA COLLECTIVITÉ**

Les dispositions de la présente convention tripartite, pendant sa durée, priment sur les dispositions de la convention opérationnelle notamment relatives à l'exercice du droit de préemption.

## **CHAPITRE 2 — PROCESSUS D'INTERVENTION**

### **ARTICLE 5 – INTERVENTION DE L'EPF**

L'EPF exerce le droit de préemption prévu au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État notamment un usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, localisation stratégique, qualité environnementale, performances énergétiques, ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

### **ARTICLE 6. – MODALITES DE PARTENARIAT**

#### **6.1 Réception par la commune, transmission et instruction des déclarations d'intention d'aliéner**

La commune réceptrice et communique les DIA à l'EPFNA et la DDT par voie électronique et papier dans un délai de 5 jours à compter de la réception de la DIA en mairie, par un envoi préférentiellement hebdomadaire comprenant :

- les DIA réceptionnées et instruites,
- le tableau joint en annexe 1, dûment complété des informations relatives aux DIA transmises,
- l'avis de la Commune sur les DIA réceptionnées,

L'EPF transmettra mensuellement à la DDT pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : [guillaume.bouges@epfna.fr](mailto:guillaume.bouges@epfna.fr) ; [nicolas.proust@epfna.fr](mailto:nicolas.proust@epfna.fr)

Pour la commune : [urbanisme@ussac.fr](mailto:urbanisme@ussac.fr)

Pour la DDT : [ddt-shtd@correze.gouv.fr](mailto:ddt-shtd@correze.gouv.fr)

La commune, l'Etat et l'EPF désigneront en leur sein les interlocuteurs chargés du suivi des DIA transmises en application de la présente convention.

#### **6.2 Exercice du DPU ou renonciation:**

*a/Examen*

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la commune, l'Etat en est informé.

Si l'EPF ou l'Etat considèrent qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, l'EPF :

- Sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien en concertation avec la commune et la DDT

- Sollicite de la commune et de la DDT leur avis sur l'opportunité de la préemption et des conditions qui s'y attachent.
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, réalise une étude de capacité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, sollicite l'avis et l'engagement des bailleurs sociaux identifiés

#### *b/Proposition par l'EPF de préemption ou de renonciation*

A l'issue de l'examen de l'opportunité d'une préemption, l'EPF proposera de manière écrite à la collectivité et à l'Etat, soit la préemption à un prix correspondant à la réalité du marché, soit la renonciation.

Dans un délai de 10 jours suivant la proposition de préemption de l'EPF, l'Etat et la collectivité confirmeront leur position à cet égard.

Si l'Etat et la collectivité donnent leur accord sur une préemption proposée par l'EPF, l'EPF se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

La préemption est réalisée sur la base de la convention opérationnelle signée avec la Commune et l'ensemble des actions réalisées ensuite par l'EPF suivra les dispositions de cette dernière, avec information régulière de l'Etat.

En cas d'avis défavorable de la commune, les parties en échangeront de manière rapide et l'Etat décidera en dernier ressort.

En cas de renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption

#### **6.3 Suites de l'exercice du DPU :**

Après exercice du droit de préemption, l'EPF accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix. L'EPF adressera une copie de la décision de préemption à la collectivité ainsi qu'à la DDT.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat et de la commune. Ce choix interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 12 mois à compter de la maîtrise du foncier par l'EPF. Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par l'EPF si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

L'Etat entamera toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

L'Etat s'engage à instruire les demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF et à accorder une priorité à ces demandes de financement et d'agrément.



## **ARTICLE 7 – COMPTE RENDU**

L'EPF rendra compte trimestriellement à la DDT et à la commune des suites des préemptions engagées en délégation du DPU.

## **ARTICLE 8 – DUREE DES PROCEDURES ET MODALITES D'INTERVENTION**

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée au titre de la convention opérationnelle sont portés selon les conditions, notamment de durée de portage et de montant maximal d'intervention, de cette convention, dans la mesure où le projet reste conforme aux droits et effets produits par les arrêtés de carence et de transfert du DPU.

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée en dehors de l'application de la convention opérationnelle ont vocation à être intégrés rapidement à la convention opérationnelle par voie d'avenant, sauf cession rapide à un opérateur dans un délai de moins de 6 mois de la préemption. Le montant total de l'engagement financier de l'EPF au titre des deux conventions est en tout état de cause plafonné au montant prévu dans la convention opérationnelle.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, sans que la liste soit exhaustive, le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses,
- des prestations de tiers liées aux études,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens

## **ARTICLE 9 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES**

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage pour les documents le concernant.

La commune effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

## **CHAPITRE 3 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 10 — DISPOSITIF DE SUIVI**

Les préemptions générées par l'application de cette convention tripartite, ont pleinement vocation à être intégrées au partenariat entre l'EPF et la commune, dans les conditions fixées à la convention opérationnelle signée.

En conséquence, le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé.

### **ARTICLE 11. — CONTENTIEUX**

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 Limoges.

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 Limoges.

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

Pour l'Etat  
Le Préfet

La commune D'Ussac  
représentée par son Maire,

**Etienne Desplanques**

**Jean -Philippe BOSSELUT**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN**, n°2021- en date du

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-012

### Avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°23-22-012 d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la commune de Guéret 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 de réalisation n°23-22-012 d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la commune de Guéret et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € 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 12 FEV. 2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°23-22-012 d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la commune de Guéret et l'EPFNA**

**Objet** : Réinvestissement d'une friche industrielle en vue de constituer une réserve foncière

**Contexte** : Dans le cadre de la convention signée le 6 mai 2022 entre la ville de Guéret et l'EPFNA, la collectivité a souhaité réinvestir sur une friche correspondant aux anciens abattoirs de la ville.

Sur ces deux dernières années, la ville de Guéret a mené de nombreux projets notamment dans le cadre d'Action Cœur de Ville. C'est pourquoi aucune étude n'a pour le moment été réalisée sur ce site.

**Projet** : Le projet de la commune consiste à créer une réserve foncière sur laquelle une opération d'équipement/service public pourrait être réalisée. Aujourd'hui, la ville envisage de construire sur ce site une cuisine centrale. Néanmoins, au vu de la superficie du site, d'autres projets pourraient être envisagés.

**Durée** : 06/05/2024 -> 06/05/2026 en l'absence d'acquisition / Portage de 3 ans

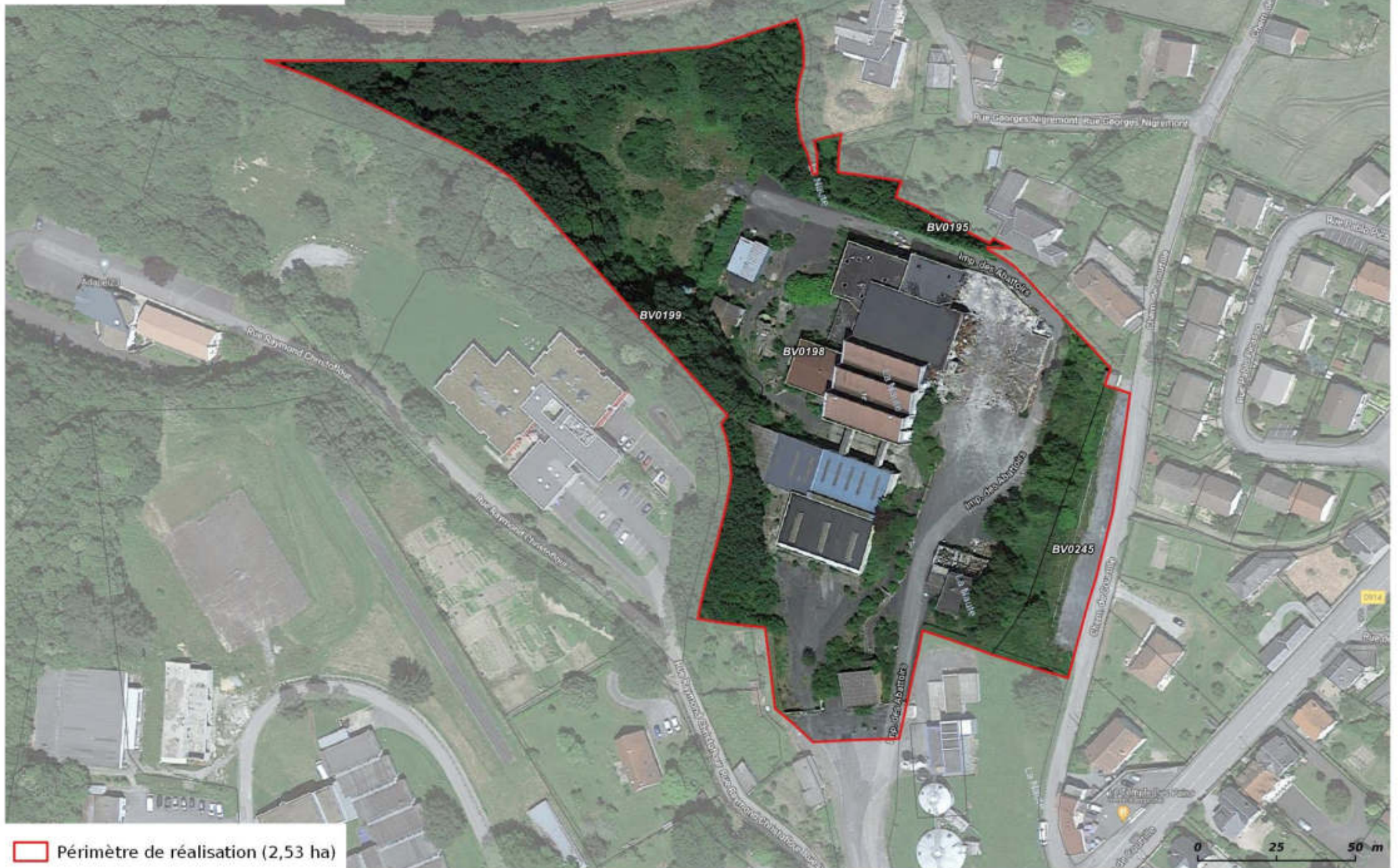
**Montant** : 700 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### **Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
8 321 783 € / 7 419 811 €	1 714 366 €	16 257 411 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation d'une contenance de plus de 2,5 hectares, en friche depuis la cessation d'activité des anciens abattoirs en 2007. Une partie du site a été incendié volontairement en 2017. Le site constitue une ancienne ICPE aujourd'hui sous surveillance des services de l'Etat. Aucune pollution du site n'est répertoriée.















**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N° 23-22-012  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE  
INDUSTRIELLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE GUERET**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Guéret** dont le siège est situé Esplanade François Mitterrand, 23000 Guéret représentée par son maire, **Madame Marie-Françoise FOURNIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024- du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

### La Commune de GUERET

La commune de Guéret est localisée au Nord-Ouest du département de la Creuse. Elle est la ville centre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route RN 145 qui fait partie de l'axe Europe Centre Atlantique. Elle est également desservie par une gare SNCF (ligne Limoges-Clermont Ferrand).

Elle est intégrée au dispositif d'Etat « Action Cœur de Ville ».

Dans le cadre de cette convention signée le 6 mai 2022, pour une durée de 2 ans (en l'absence d'acquisition), entre la ville de Guéret et l'EPFNA, la collectivité a souhaité intervenir sur une friche correspondant aux anciens abattoirs de la ville.

Ce site, d'une contenance de plus de 2,5 hectares, est en friche depuis la cessation d'activité des anciens abattoirs en 2007. Bien que site ICPE, il n'existerait aucune pollution des sols. A noter qu'une partie du site a été incendiée volontairement en 2017.

Le projet de la commune consiste au réinvestissement de cette friche industrielle en vue de constituer une réserve foncière sur laquelle une opération d'équipement/service public pourrait être réalisée. Au moment de la signature de la convention, la ville envisageait de construire sur ce site une cuisine centrale. Néanmoins, au vu de la superficie du site, d'autres projets pourraient être envisagés.

Sur ces deux dernières années, la ville de Guéret a mené de nombreux projets notamment dans le cadre d'Action Cœur de Ville. C'est pourquoi aucune étude n'a pour le moment été réalisée sur ce site.

Ainsi, l'EPFNA préconise la réalisation de plusieurs études en amont de toute acquisition :

- Pré-diagnostic environnemental destiné à mettre en évidence les habitats d'espèces protégées ayant pu reconquérir cette friche et pouvant constituer une contrainte à un futur projet ou simplement à une opération de démolition ;
- Diagnostic amiante avant travaux ;
- Étude historique et documentaire pour valider ou non la présence de pollution potentielle sur ce site ;
- Selon l'étude historique et documentaire, Investigations de l'état du sol si pollution potentielle avérée ;
- Repérage de potentielles canalisations traversant le site ;

Avec l'accord de la collectivité et afin de permettre la réalisation de ces études, il est proposé de prolonger la durée de la convention, qui arrive à échéance le 6 mai 2024, de 2 ans supplémentaires.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « développement des activités et des services ».

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

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

## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

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

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 4 ans après sa signature soit le 06 mai 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 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 de réalisation n° 23-22-012 restent inchangées.

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

La commune Guéret  
représentée par son maire,

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

**Marie-Françoise FOURNIER**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier n° 2024/ ..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention de réalisation n° 23-22-012 et son règlement d'intervention signés

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 013

Convention de réalisation n°23-24-002 pour la réhabilitation de l'immeuble mixte sis 5 Grand-Rue dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret 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°23-24-002 pour la réhabilitation de l'immeuble mixte sis 5 Grand-Rue dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°23-18-054 (opération n°2318054002) 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°23-24-002 pour la réhabilitation de l'immeuble mixte sis 5 Grand-Rue dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret et l'EPFNA

**Objet** : Réhabilitation d'un immeuble mixte en centre-ville

**Contexte** : La commune de Guéret est localisée au Nord-Ouest du département de la Creuse. Elle est la ville centre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route RN 145 qui fait partie de l'axe Europe Centre Atlantique. Elle est desservie par une gare SNCF située sur la ligne Limoges-Clermont-Ferrand.

La ville de Guéret a intégré le dispositif Action Cœur de Ville et a lancé une OPAH RU en 2019.

La convention opérationnelle n° 23-18-054 signée le 06 juillet 2018 arrive à échéance le 17 avril 2024. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA intervient en portage sur 2 sites distincts. Afin d'apporter une cohérence à l'intervention de l'EPFNA, il est proposé de scinder la convention en 2 nouvelles conventions de réalisation dont les durées de portage seront adaptées aux projets envisagés.

La présente convention emporte ainsi transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°23-18-054 au titre de l'opération n°2318054002 pour un montant total de 68 855,97 € HT au 31/12/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de la convention.

**Projet** : L'acquisition de l'immeuble mixte objet de cette nouvelle convention a été réalisée par préemption pour préserver le commerce de centre-ville en 2019.

Le commerce du rez-de-chaussée a été mis à disposition de la ville de Guéret qui a réalisé des travaux d'amélioration intérieurs et de ravalement de façade.

Ainsi plusieurs commerces ont pu s'installer successivement pour tester leur activité. Depuis février 2023, un nouveau commerce est en place et souhaite pérenniser son exploitation.

Un investisseur privé a souhaité se porter acquéreur de l'ensemble immobilier afin de réhabiliter les logements à vocation locative, tout en conservant l'activité commerciale et en bénéficiant des financements ANAH. Malheureusement, nous n'avons plus aucun contact avec cet investisseur privé depuis l'été dernier. La ville a relancé ses contacts car plusieurs investisseurs avaient montré un intérêt pour ce foncier.

**Durée** : jusqu'au 30/06/2025

**Montant** : 100 000 €

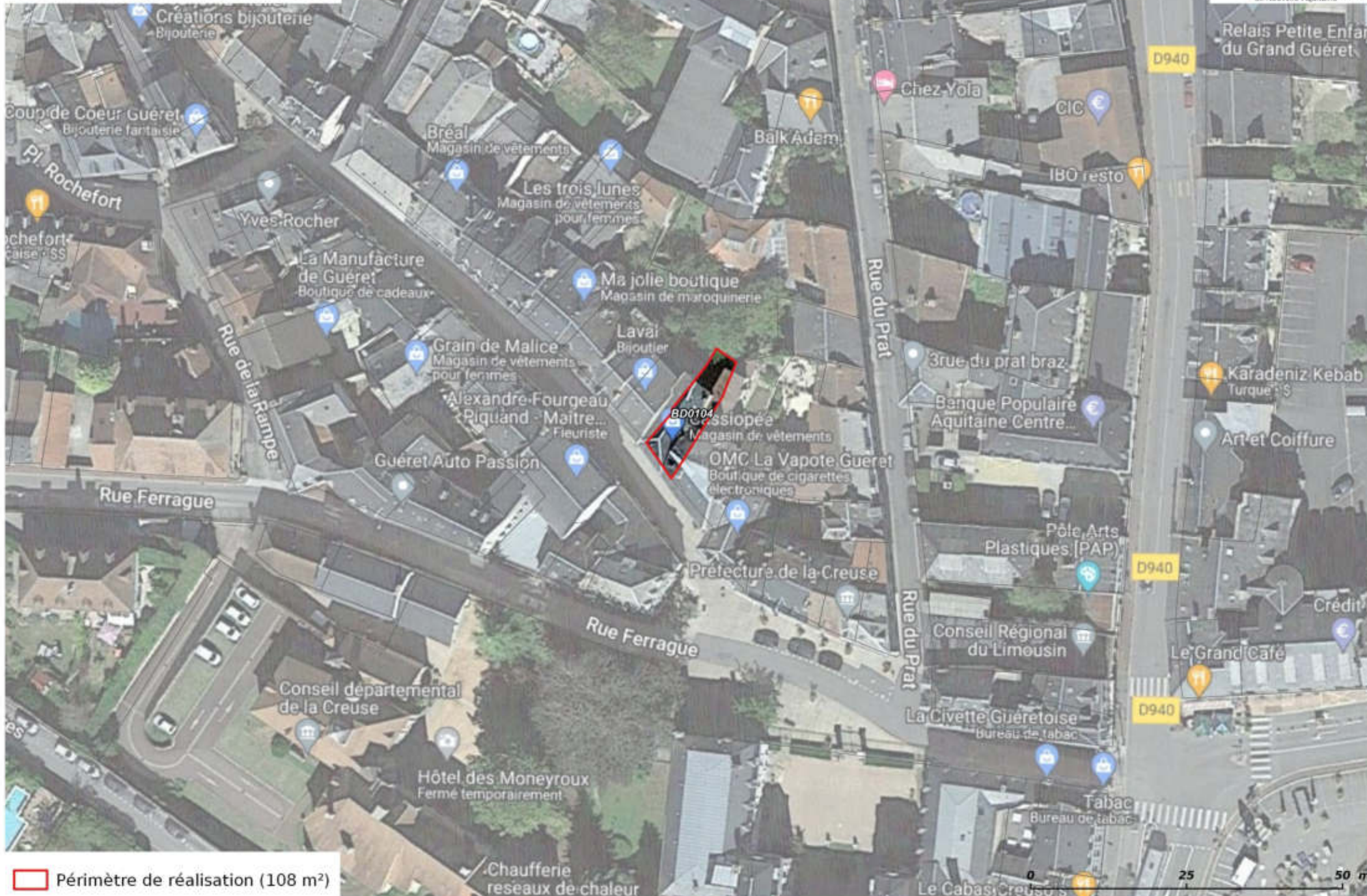
**Garantie de rachat** : Commune


**Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
8 321 783 € / 7 419 811 €	1 714 366 €	16 257 411 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation en cœur de bourg correspondant à un immeuble mixte réhabilité en partie par la collectivité pendant le portage de l'EPFNA. De ce fait, le local commercial en rez-de-chaussée, récemment rénové, est actuellement loué. La partie logement aux étages sera à réhabiliter par le futur repreneur.





 Périmètre de réalisation (108 m<sup>2</sup>)





**CONVENTION REALISATION N° 23-24-002**

**POUR LA REHABILITATION DE L'IMMEUBLE MIXTE SIS 5 GRAND-RUE DANS  
LE CENTRE-VILLE DE GUERET**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE GUERET**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Guéret** dont le siège est situé Esplanade François Mitterrand, 23000 Guéret représentée par son maire, **Madame Marie-Françoise FOURNIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024- du 31 janvier 2024.

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

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

### La commune de GUERET

La commune de Guéret est localisée au Nord-Ouest du département de la Creuse. Elle est la ville centre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route RN 145 qui fait partie de l'axe Europe Centre Atlantique. Elle est desservie par une gare SNCF située sur la ligne Limoges-Clermont-Ferrand.

La ville de Guéret a intégré le dispositif Action Cœur de Ville et a lancé une OPAH RU en 2019.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE / 2020) :

	Guéret	Grand Guéret	Creuse
Population	12 698	28 427	115 995
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,8 %	-0,4 %	-0,6 %
Taux de vacance du parc de logements	14,8 %	13,8 %	15,9 %
Nombre de personnes par ménages	1,77	1,96	1,96
Nombre d'emplois au lieu de travail	10 887	14 315	42 494
Nombre d'entreprises	1 272	2 052	9 417
Taux de chômage annuel moyen	10,8 %	8,8 %	8,6 %

La communauté d'agglomération de Grand Guéret a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2012, regroupant aujourd'hui 25 communes, et 28 734 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	23 juin 2011	
PLH	25 septembre 2014	Pas de nouveau PLH

### L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

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

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

### 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REHABILITATION D'UN IMMEUBLE MIXTE – SIS 5 GRAND-RUE » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
BD 104	105 m <sup>2</sup>	Immeuble mixte	5 Grand-Rue	UA	Rdc commercial occupé. Etages vacants



## 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 investisseur privé.

### **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. L'ensemble des biens ont déjà été acquis par voie de préemption dans le cadre de la convention opérationnelle n° 23-18-054.

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

### **3.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

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. Transfert des dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n° 23-18-054, opération n°2318054002**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°23-18-054 et plus particulièrement l'opération n°2318054002, l'EPFNA a procédé le 24/10/2019 à l'acquisition de la parcelle BD n°104, afin de réhabiliter un immeuble mixte et remettre sur le marché un local commercial ainsi qu'un ou plusieurs logements. Le prix de revient de cette opération est de 68 855,97 € HT au 31/12/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°23-18-054 au titre de l'opération n°2318054002 pour un montant total de 68 855,97 € HT au 31/12/2023. 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.



L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 30/06/2025.

#### **4.2. Plafond de dépenses**

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

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

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

#### **4.3. 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 et d'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.

#### **4.4. 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.

## **5. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 30 juin 2025.

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. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **7. 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.

## **8. 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.

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

### **9.1. 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.

### **9.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

### **9.3. 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.

## **10. 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 de Guéret  
représentée par son maire,

**Marie-Françoise FOURNIER**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 014

### Convention de réalisation n°23-24-003 pour le réinvestissement de l'îlot Carnot dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret 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°23-24-003 pour le réinvestissement de l'îlot Carnot dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°23-18-054 (opération n°2318054001) dans la convention approuvée ;
- 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 12 FEV. 2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°23-24-003 pour le réinvestissement de l'ilot Carnot dans le centre-ville de Guéret entre la commune de Guéret et l'EPFNA

**Objet** : Création de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain

**Contexte** : La commune de Guéret est localisée au Nord-Ouest du département de la Creuse. Elle est la ville centre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route RN 145 qui fait partie de l'axe Europe Centre Atlantique. Elle est desservie par une gare SNCF située sur la ligne Limoges-Clermont-Ferrand.

La ville de Guéret a intégré le dispositif Action Cœur de Ville et a lancé une OPAH RU en 2019.

La convention opérationnelle n° 23-18-054 signée le 06 juillet 2018 arrive à échéance le 17 avril 2024. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA intervient en portage sur 2 sites distincts. Afin d'apporter une cohérence à l'intervention de l'EPFNA, il est proposé de scinder la convention en 2 nouvelles conventions de réalisation dont les durées de portage seront adaptées aux projets envisagés.

La présente convention emporte ainsi transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°23-18-054 au titre de l'opération n°2318054001 pour un montant total de 502 426,09 € HT au 31/12/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Projet** : L'EPF porte, pour le compte de la ville de Guéret, deux immeubles objets d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et de l'appel à manifestation d'intérêt "Réinventons nos cœurs de ville".

Ce projet consiste à transformer le quartier en dépolitisant la friche existante et de construire un bâtiment à vocation de logements sociaux avec des commerces afin de revitaliser le cœur de la ville de Guéret.

Avec l'aide d'un accompagnement des services de l'Etat, le bailleur CREUSALIS a accepté de porter cette opération qui doit comporter 21 logements locatifs sociaux.

Le projet a obtenu une subvention "Fond Vert" à hauteur de 900 000 €, dont 29 100 € seront attribués à l'EPFNA.

**Durée** : jusqu'au 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
8 321 783 € / 7 419 811 €	1 714 366 €	16 257 411 €

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

**Périmètre** : Périmètre de réalisation en coeur de bourg d'une superficie de 717 m<sup>2</sup> correspondant à un ancien entrepôt (les imprimeries LECANTE) et des bâtis vacants et dégradés. Une partie des bâtiments en état correct de conservation a été mis à bail temporairement à une association.





Périmètre de réalisation (717 m<sup>2</sup>)







PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**CONVENTION REALISATION N° 23-24-003**

**POUR LE REINVESTISSEMENT DE L'ILOT CARNOT DANS LE CENTRE-VILLE DE  
GUERET**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE GUERET**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Guéret** dont le siège est situé Esplanade François Mitterrand, 23000 Guéret représentée par son maire, **Madame Marie-Françoise FOURNIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024- du 31 janvier 2024.

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

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

### La commune de GUERET

La commune de Guéret est localisée au Nord-Ouest du département de la Creuse. Elle est la ville centre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route RN 145 qui fait partie de l'axe Europe Centre Atlantique. Elle est desservie par une gare SNCF située sur la ligne Limoges-Clermont-Ferrand.

La ville de Guéret a intégré le dispositif Action Cœur de Ville et a lancé une OPAH RU en 2019.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE / 2020) :

	Guéret	Grand Guéret	Creuse
Population	12 698	28 427	115 995
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,8 %	-0,4 %	-0,6 %
Taux de vacance du parc de logements	14,8 %	13,8 %	15,9 %
Nombre de personnes par ménages	1,77	1,96	1,96
Nombre d'emplois au lieu de travail	10 887	14 315	42 494
Nombre d'entreprises	1 272	2 052	9 417
Taux de chômage annuel moyen	10,8 %	8,8 %	8,6 %

La communauté d'agglomération de Grand Guéret a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2012, regroupant aujourd'hui 25 communes, et 28 734 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	23 juin 2011	
PLH	25 septembre 2014	Pas de nouveau PLH

### L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT CARNOT » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
BE 64	234 m <sup>2</sup>	Locaux commerciaux	6 boulevard Carnot	UAa	Loué
BE 65	146 m <sup>2</sup>	Local commercial en très mauvais état	6 boulevard Carnot	UAa	Vacant



BE 66	37 m <sup>2</sup>	Dépendance	18 rue du Prat	UAa	Vacant
BE 67	296 m <sup>2</sup>	Maison + Entrepôt	8 boulevard Carnot	UAa	Vacant



## 2.2. Définition du projet

La convention opérationnelle n° 23-18-053 signée le 06 juillet 2018 arrive à échéance le 17 avril 2024. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA intervient en portage sur 2 sites distincts. Afin d'apporter une cohérence à l'intervention de l'EPFNA, il est convenu avec la Commune de scinder la convention en 2 nouvelles conventions de réalisation dont les durées de portage seront adaptées aux projets envisagés.

L'EPF porte, pour le compte de la ville de Guéret, deux immeubles objets d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et de l'appel à manifestation d'intérêt "Réinventons nos cœurs de ville".

Ce projet consiste à transformer le quartier en démolissant les bâtiments existants, dégradés et vacants, et de construire un nouvel immeuble à vocation de logements sociaux avec des commerces afin de contribuer à revitalisation le cœur de la ville de Guéret.

Avec l'aide d'un accompagnement des services de l'Etat, le bailleur CREUSALIS a accepté de porter cette opération qui doit comporter 21 logements locatifs sociaux.

Le projet a obtenu une subvention "Fond Vert" à hauteur de 900 000 €, dont 29 100 € seront attribués à l'EPFNA.

#### Calendrier prévisionnel - intervention EPFNA :

- 18 et 19 septembre 2023 : 1ère phase de la mission diagnostic structure, prise de connaissance du site et analyse diagnostic amiante par GINGER.
- Septembre 2024 : permis de démolir EPFNA
- novembre/décembre 2024 : démolition EPFNA + permis de construire
- Début 2025 : Cession à Creusalis

Ce calendrier pourra être modifié en fonction de l'intervention de l'INRAP. Il est prévu que l'EPFNA fasse réaliser le diagnostic archéologique. Si des fouilles archéologiques sont prescrites, Creusalis prendra en charge ces fouilles. La cession du foncier interviendra donc après le diagnostic de l'INRAP mais en amont des fouilles archéologiques.

Les dépenses et les recettes de l'opération n°2318054001 seront transférées sur la présente convention de réalisation.

#### 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 au bailleur CREUSALIS.

### **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. L'ensemble des biens ont déjà été acquis par voie de préemption dans le cadre de la convention opérationnelle n° 23-18-054.

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

### **3.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

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.

### 3.3. Démolition/Dépollution des biens durant le portage

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

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

Etudes préalables	3 620 € HT
MOE	47 230 € HT
Travaux	325 000 € HT

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.

## 4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

### 4.1. Transfert des dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n° 23-18-054, opération n°2318054001

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°23-18-054, plus particulièrement l'opération n°2318054001, l'EPFNA a procédé le 17/04/2019 à l'acquisition des parcelles BE n°65, 66 et 67 ainsi que le 10/12/2019 à l'acquisition de la parcelle BE n°64, afin de créer une opération en renouvellement urbain permettant la création de logements locatifs sociaux. Le prix de revient de cette opération est de 502 426.09 € HT au 31/12/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°23-18-054 au titre de l'opération n°2318054001 pour un montant total de 502 426.09 € HT au 31/12/2023. 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2026.

### 4.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 000 000 € (UN MILLION d'EUROS).

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

L'ensemble 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.

#### 4.3. 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 et d'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.

#### 4.4. 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.

## **5. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **6. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima la maire de la ville, 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, le/la représentant(e) de Creusalis 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 de la maire de la Ville. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

## **7. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **8. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **9. COMMUNICATION**

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

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

### **10.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **10.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

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

### **10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La ville de Guéret  
représentée par son maire,

**Marie-Françoise FOURNIER**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- *OAS*

### Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°24-18-111 d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, la Commune de Chancelade et l'EPFNA

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

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

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

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°24-18-111 d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, la Commune de Chancelade et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 **12 FEV. 2024**  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le **22 FEV. 2024**

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°24-18-111 d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, la Commune de Chancelade et l'EPFNA**

**Objet** : Objet de la convention initiale : réaménagement et résorption de friches sur l'une des principales entrées de l'agglomération, à Chancelade, au carrefour des routes d'Angoulême et de Ribérac.

**Contexte** : La friche principale de la première opération a été cédée fin 2022 à un opérateur privé qui y a réimplanté une activité commerciale. Un dernier foncier (une maison) sera cédé à la CAGP prochainement. Concernant la seconde opération, à l'est du périmètre, l'EPFNA a acquis la totalité des fonciers (hôtel de la Beauronne, restaurant et loft, copropriété adjacente à l'hôtel et hangars d'une ancienne marbrerie) en 2019, 2020 et 2022. La cession de l'ensemble de ces fonciers devait avoir lieu en décembre 2023 au profit de l'actuel locataire et gérant de l'hôtel qui souhaite agrandir et développer l'activité. Ce dernier n'a pas pu signer l'acte d'acquisition prévu le 6 décembre 2023 (il a été victime d'une escroquerie). Le locataire et gérant de l'hôtel souhaite toujours acquérir les fonciers mais doit rechercher un nouveau financement authentifié.

**Projet** : Requalification d'une friche située à Chancelade et située sur l'une des portes d'entrée de l'agglomération à travers l'implantation de nouvelles activités économiques. Le gérant de l'actuel hôtel souhaite agrandir et développer son activité et racheter les fonciers encore portés par l'EPFNA à savoir l'hôtel de la Beauronne, le restaurant et le loft, la copropriété adjacente à l'hôtel et les hangars d'une ancienne marbrerie.

**Durée** : 5 ans + 21 mois (jusqu'au 31/12/2025).

**Montant** : 2 000 000 €

**Garantie de rachat** : CA le Grand Périgueux

#### **Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
30 297 044 € / €	11 309 513 €	77 921 507 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de la zone économique des ronds-points des Reynats et de Beauronne à Chancelade. Parcelles AR 374, AR 385, AR 373, AR 354, AR 541, AR 1035, AR 1034, AR 1033, AR 1037, AR 1038, AR 573, AR 1036. 1,05 ha









**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-111  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX,**

**LA COMMUNE DE CHANCELADE**

**ET**

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

**Entre**

**Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération**, dont le siège est situé 255 rue Martha Desrumaux – 24 000 PERIGUEUX, représenté par son Président, Monsieur **Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du.....

Ci-après dénommée « **la CAGP** » ;

**La Commune de Chancelade**, dont le siège est situé au 2 avenue des Reynats – 24 650 CHANCELADE - représentée par son maire, Monsieur **Pascal SERRE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**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,**

Commune de Chancelade (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (1,05 ha)

## PRÉAMBULE

La Commune de Chancelade, la CAGP et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 17 octobre 2018 la convention opérationnelle n°24-18-111 d'action foncière pour le développement économique. Cette dernière avait pour objectif la maîtrise foncière par l'EPFNA de plusieurs fonciers vacants ou d'aspects très peu qualitatifs dont le Grand Périgueux et la Commune de Chancelade souhaitaient une requalification à travers l'implantation de nouvelles activités économiques.

Deux opérations ont été ciblées :

- L'opération de la Beauronne, partie ouest, concernant les différents fonciers du périmètre de réalisation de la convention, à l'ouest du ruisseau de la Beauronne.
- L'opération de la Beauronne, partie est.

La friche principale de la première opération a été cédée fin 2022 à un opérateur privé qui y a réimplanté une activité commerciale. Un dernier foncier (une maison) sera cédé à la CAGP prochainement.

Concernant l'opération à l'est du périmètre, l'EPFNA a acquis la totalité des fonciers (hôtel de la Beauronne, restaurant et loft, copropriété adjacente à l'hôtel et hangars d'une ancienne marbrerie) en 2019, 2020 et 2022. La cession de l'ensemble de ces fonciers devait avoir lieu en décembre 2023 au profit de l'actuel locataire et gérant de l'hôtel qui souhaite agrandir et développer l'activité. Ce dernier n'a néanmoins pas pu signer l'acte d'acquisition prévu le 6 décembre 2023. Le locataire et gérant de l'hôtel souhaite toujours acquérir les fonciers mais doit rechercher un nouveau financement authentifié.

La convention opérationnelle étant échue au 15 mars 2024, la CAGP a sollicité la prolongation de la convention jusqu'au 31/12/2025. Cette prolongation doit permettre de laisser du temps à l'acquéreur identifié de trouver un financement ou, en cas d'échec, de trouver un nouveau porteur de projet.

L'EPFNA est par ailleurs doté d'un nouveau Programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le présent avenant a donc également pour but de mettre à jour les dispositions du préambule relative au PPI de la convention initiale.

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

### **ARTICLE 1. — MIS A JOUR DU PPI DE L'EPFNA**

*Les dispositions du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention n°24-18-111 sont modifiées comme suit :*

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.

## **ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*L'article 4 – Durée de la convention de la convention n°24-18-111 est modifié comme suit :*

Cette convention sera échue au 31 décembre 2025.

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

PROJET

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

La Commune de Chancelade  
représentée par son Maire,

La CAGP,  
représentée par son Président

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

**Pascal SERRE**

**Jacques AUZOU**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°24-18-111

PROJET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 016

---

#### Convention de veille n°24-23-140 pour la reconversion d'une friche en vue du développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg entre la Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt 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°24-23-140 pour la reconversion d'une friche en vue du développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg entre la Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 650 000 € 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 12 FEV. 2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Convention de veille n°24-23-140 pour la reconversion d'une friche en vue du développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg entre la Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt et l'EPFNA**

**Objet** : Reconversion d'une friche en vue du développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg.

**Contexte** : La commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt est localisée à 15 kilomètres au Sud de Périgueux. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. La candidature conjointe de la Commune, aux côtés de Bourrou et de Lacropte, a été retenue pour le programme « Village d'avenir ». La Commune devrait donc bénéficier d'une ingénierie pour préciser le projet que devrait accueillir le foncier objet de la convention.

**Projet** : La Commune a pour projet la reconversion d'une friche située en centre-bourg, à proximité direct de l'école et de la mairie. Le foncier correspond à un ensemble industriel (ancienne usine de conditionnement de fruits et quelques maisons) aujourd'hui en partie vacant. La Commune souhaite y réaliser une opération de logements et y implanter des commerces.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2028

**Montant** : 650 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### **Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
140 141 € / 179 315 €	118 106 €	214 317 €

**Périmètre** : Le périmètre de veille représente une surface totale de 19 470 m<sup>2</sup> et correspond à un ensemble industriel (ancienne usine de conditionnement de fruits et quelques maisons) aujourd'hui en partie vacant. Le périmètre est plus précisément constitué de trois parcelles qui se situent à proximité direct de la mairie et de l'école communale. Parcelles B n°1 262, B n°923, B n° 922



Périmètre de veille (2,78 ha)



EGLISE-NEUVE-DE-VERGT



**CONVENTION DE VEILLE N° 24-23-140**

**POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE EN VUE DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT  
ET DES COMMERCES EN CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'EGLISE-NEUVE-DE-VERGT**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 22 rue de la Fraise – 24 380 Eglise-Neuve-de-Vergt, représentée par **Monsieur Thierry NARDOU** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du.....,

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

**d'une part,**

**ET**

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

### La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt

La commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt est localisée à 15 kilomètres au Sud de Périgueux. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP).

La commune est très dynamique sur le plan démographique.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population en 2020	571	103 583	412 807
Variation annuelle moyenne de la population en % (2014-2020)	1,7 %	0,0 %	-0,1 %
Taux de logements vacants en 2020	8,9 %	9,8 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages en 2020	2,57	1,99	2,03
Taux de chômage en 2020	4,6 %	9,2 %	9,5 %

La CAGP a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et est née de la fusion de la Communauté d'Agglomération Périgourdine et de la Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord. En 2017, la Communauté de communes du Pays Vernois et du Terroir de la truffe a été intégrée à la CAGP. Cette dernière regroupe 43 communes et compte 103 583 habitants (2020).

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLUi du Grand Périgueux</b>	EN VIGUEUR	Approuvé en date du 19 décembre 2019
<b>SCOT de la Vallée de l'Isle</b>	En cours d'élaboration	

### L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET 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 commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

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

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt et l'EPFNA.**

Elle détermine :

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

### **2.1 Définition des secteurs d'interventions**

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



## 2.2 Définition du projet

Le périmètre de veille représente une surface totale de 19 470 m<sup>2</sup> et correspond à un ensemble industriel (ancienne usine de conditionnement de fruits) aujourd'hui en partie vacant. Le périmètre est plus précisément constitué de trois parcelles qui se situent à proximité directe de la mairie et de l'école communale.

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLUi</u>	<u>Occupation</u>
B n° 1262	17 260 m <sup>2</sup>	Bâti et terrain nu	8 rue de la fraise	UX et N	Libre
B n°923	365 m <sup>2</sup>	Bâti	8 rue de la Fraise	UX	Libre
B n°922	1 845 m <sup>2</sup>	Bâti	8 rue de la Fraise	UX	Occupé

L'ensemble industriel se compose de différents bâtiments à savoir :

- Un entrepôt avec deux bâtiments : l'un construit dans les années 1970-1980 et l'autre dans les années 2000. Les deux bâtiments disposent de chambre froide et deux grands garages sont accolés avec des quais de déchargement.
- Des bureaux, installés dans une ancienne maison des années 1800 ;
- Deux maisons d'habitation de 130 et 98 m<sup>2</sup> ;

- Un auvent de 250 m<sup>2</sup> en structure métallique et dont le toit est en fibrociment.

Ces bâtiments sont érigés sur une emprise de 19 470 m<sup>2</sup> dont 11 226 m<sup>2</sup> sont situés en zone N.

Le projet de la Commune, qui a vocation à être précisé, consiste en l'implantation de logements sur le parking (construction) et dans les maisons existantes (réhabilitation) et en l'installation d'une activité économique dans les hangars.

Une cuve à fuel se situe sur le parking, un état des lieux de la pollution sur le site devra donc être réalisé.

### 2.3 Démarche d'acquisition

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

À 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 ;
- pourra procéder à l'acquisition amiable du ou des biens identifiés et déclenchera ultérieurement la transformation de la présente convention en convention de réalisation.

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

La Commune s'engage à être diligente dans le délai de transmission des DIA à l'EPFNA.

## ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Les projets de la Commune n'étant pas à maturité, la Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

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

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

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études qui seront potentiellement menées, la commune 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 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 d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 650 000 €.

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

### **4.2 Accord préalable de la commune**

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

- Acquisition

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

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

### 4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2028.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune : Secrétaire de mairie : Audrey CHAUMONT
- Réfèrent politique Commune : Maire : Thierry NARDOU

- Chargée d'opérations / Directeur Territorial de l'EPFNA : Léa SALVI / Nicolas PROUST

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

## **ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION**

Deux cas peuvent être distingués :

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

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

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

**Cas n°2** : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

## **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

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

## **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**



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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

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

La commune de  
d'Eglise-Neuve-de-Vergt  
représentée par son Maire,

**Thierry NARDOU**

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

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 017

Convention de réalisation n°33-24-008 "Castaing/Foch" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-008 "Castaing/Foch" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-032 (opération n°3318032006) dans la convention approuvée ;
- 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Convention de réalisation n°33-24-008 "Castaing/Foch" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA**

**Objet** : Production de logements sociaux en commune carencée

**Contexte** : La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 29 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle CN n°24 et le 30 octobre 2019 à l'acquisition des parcelles BY 667 - 669, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032006) est de 1 454 886,32 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 1 454 886,32 € HT au 21 décembre 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

**Projet** : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux.

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2023. Les lauréats sont le promoteur Réalités en partenariat avec le bailleur social Vilogia avec qui l'EPFNA a régularisé une promesse de vente le 18 décembre 2023, pour la réalisation d'un programme global de **17 logements libres et 17 LLS**.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 1 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
16 938 002 € / 14 010 096 €	5 396 502 €	14 582 033 €

**Périmètre** : La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global d'une superficie de 5 800 m<sup>2</sup>.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section CN 24 (site CASTAING) ;
- Section BY 667 - 669 (site FOCH).



□ Périmètre de réalisation (5078 m<sup>2</sup>)



Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotés sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmés par un plan de géomètre.  
CASTAING / APS / 15.12.2023



**ESPACES EXTERIEURS**

- VOIRIE ET STATIONNEMENT IMPERMEABLE
- STATIONNEMENT PERMEABLE
- CHEMINEMENTS PIETONS
- ESPACES VERTS COMMUNS
- JARDINS PRIVATIFS

**ARBRES**

- ARBRES EXISTANTS CONSERVES
- ARBRES EXISTANTS SUPPRIMES

**TYPLOGIE DE LOGEMENTS**

- T1b
- T2
- T3
- T4

APS PROVISOIRE

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. CASTAING / APS / 15.12.2023

# CASTAING - APS 1.3 PLAN R+1

Echelle 1 : 350



40 Places de stationnement en aérien  
EB = 997 m<sup>2</sup> env., soit 29% de la surface du terrain  
EPT = 1040 m<sup>2</sup> env., soit 30,1% de la surface du terrain

## SURFACE DE PLANCHER

A	
RDC	205.61 m <sup>2</sup>
R+1	135.95 m <sup>2</sup>
<b>341.56 m<sup>2</sup></b>	

B	
RDC	216.07 m <sup>2</sup>
R+1	219.54 m <sup>2</sup>
<b>435.61 m<sup>2</sup></b>	

C	
RDC	144.32 m <sup>2</sup>
R+1	68.73 m <sup>2</sup>
<b>213.04 m<sup>2</sup></b>	

D	
RDC	166.14 m <sup>2</sup>
R+1	159.71 m <sup>2</sup>
<b>325.85 m<sup>2</sup></b>	

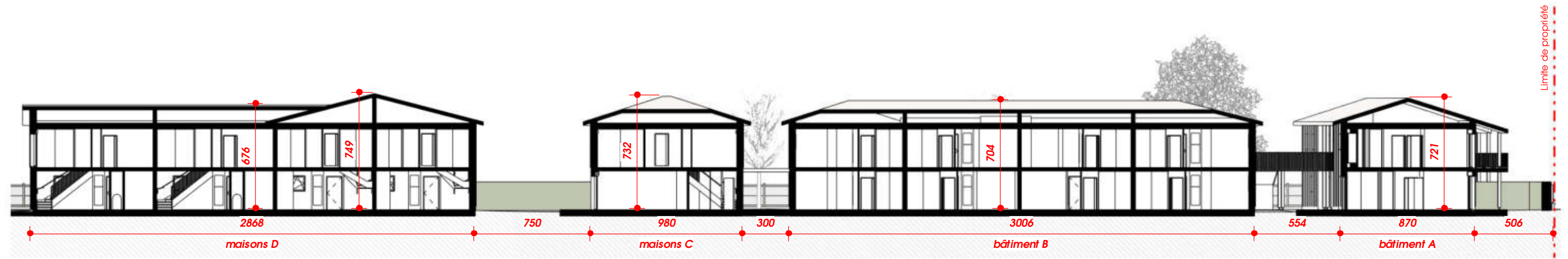
TOTAL	
	<b>1316.06 m<sup>2</sup></b>



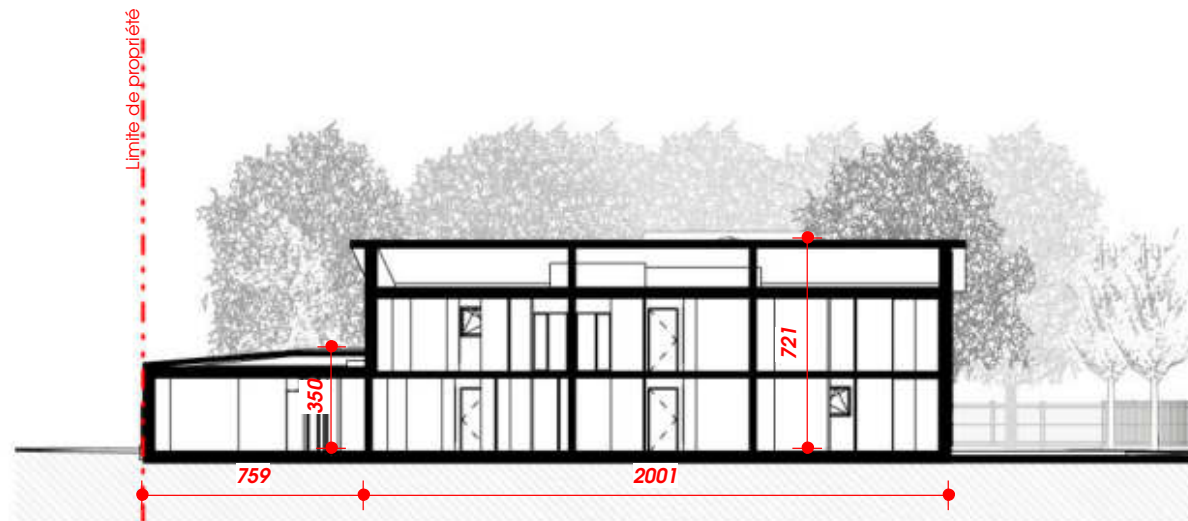
# APS PROVISOIRE

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
CASTAING / APS / 15.12.2023

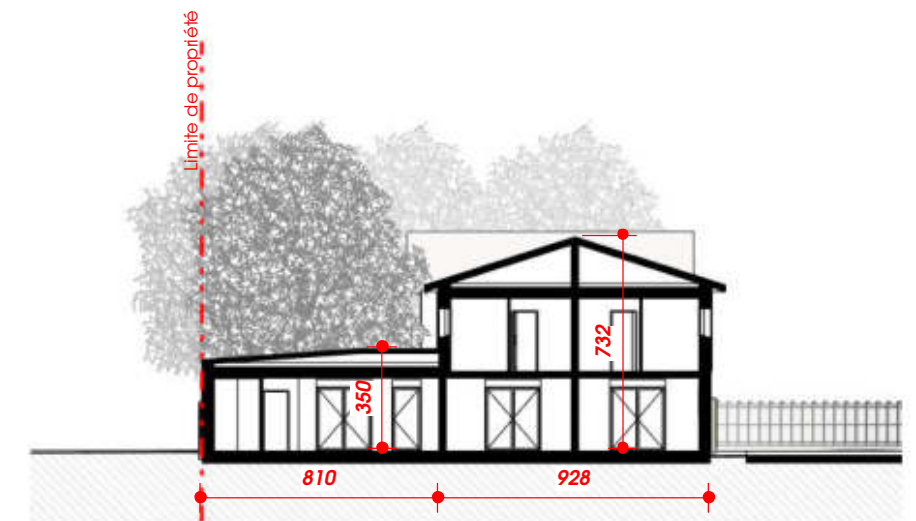




Coupe A



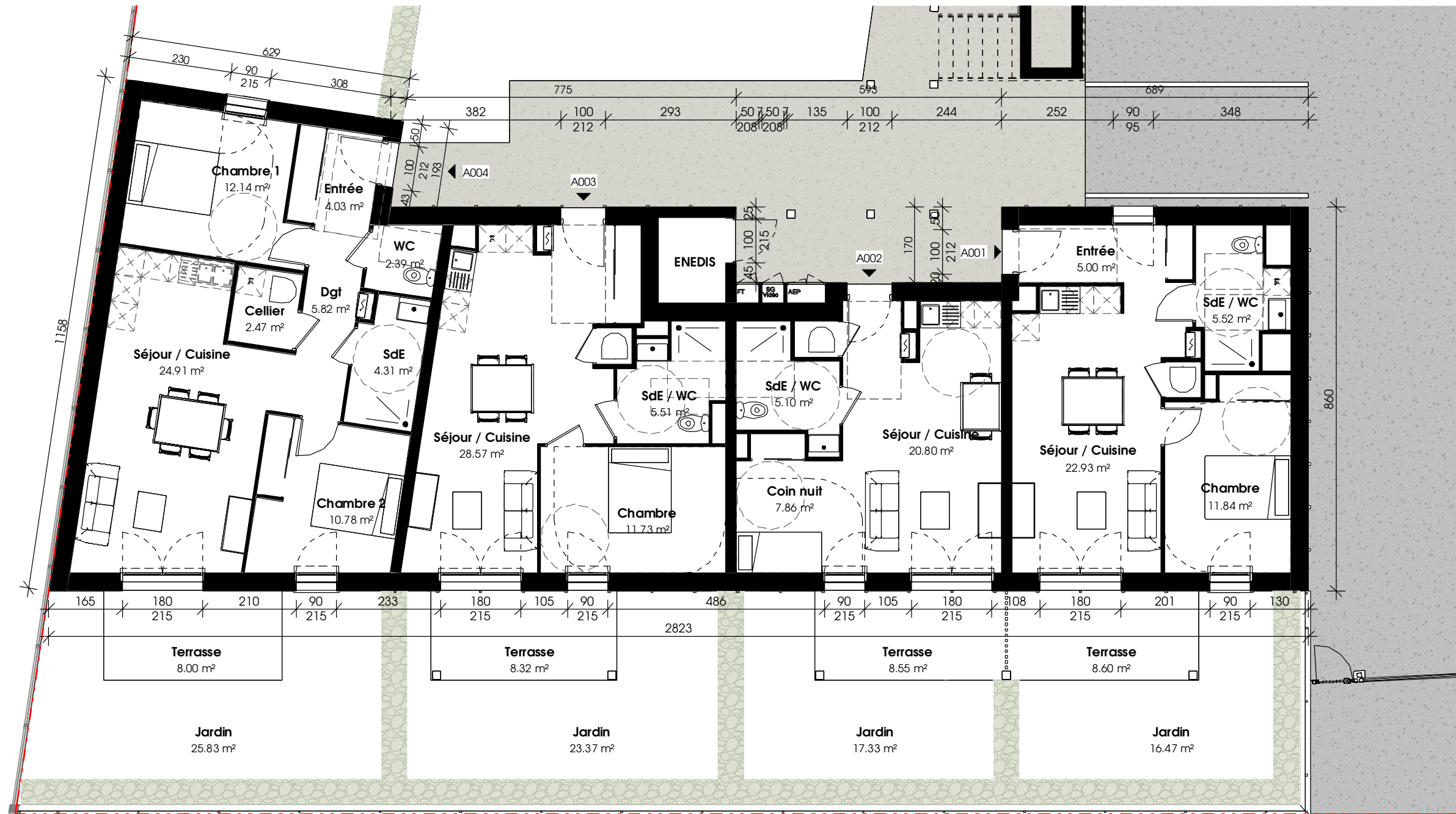
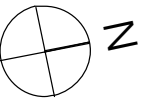
Coupe B - Bâtiment A



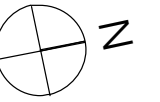
Coupe C - Bâtiment C

**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. CASTAING / APS / 15.12.2023



Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. CASTAING / APS / 15.12.2023



**A001**

Séjour / Cuisine	22.93 m <sup>2</sup>
Chambre	11.84 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.52 m <sup>2</sup>
Entrée	5.00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.30 m<sup>2</sup></b>

**A002**

Séjour / Cuisine	20.80 m <sup>2</sup>
Coin nuit	7.86 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.10 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>33.76 m<sup>2</sup></b>

**A003**

Séjour / Cuisine	28.57 m <sup>2</sup>
Chambre	11.73 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.51 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.81 m<sup>2</sup></b>

**A004**

Séjour / Cuisine	24.91 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.14 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.78 m <sup>2</sup>
Dgt	5.82 m <sup>2</sup>
SdE	4.31 m <sup>2</sup>
Entrée	4.03 m <sup>2</sup>
Cellier	2.47 m <sup>2</sup>
WC	2.39 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>66.84 m<sup>2</sup></b>

**A101**

Séjour / Cuisine	22.78 m <sup>2</sup>
Chambre	11.84 m <sup>2</sup>
Entrée	4.87 m <sup>2</sup>
SdE	4.24 m <sup>2</sup>
WC	1.49 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.21 m<sup>2</sup></b>

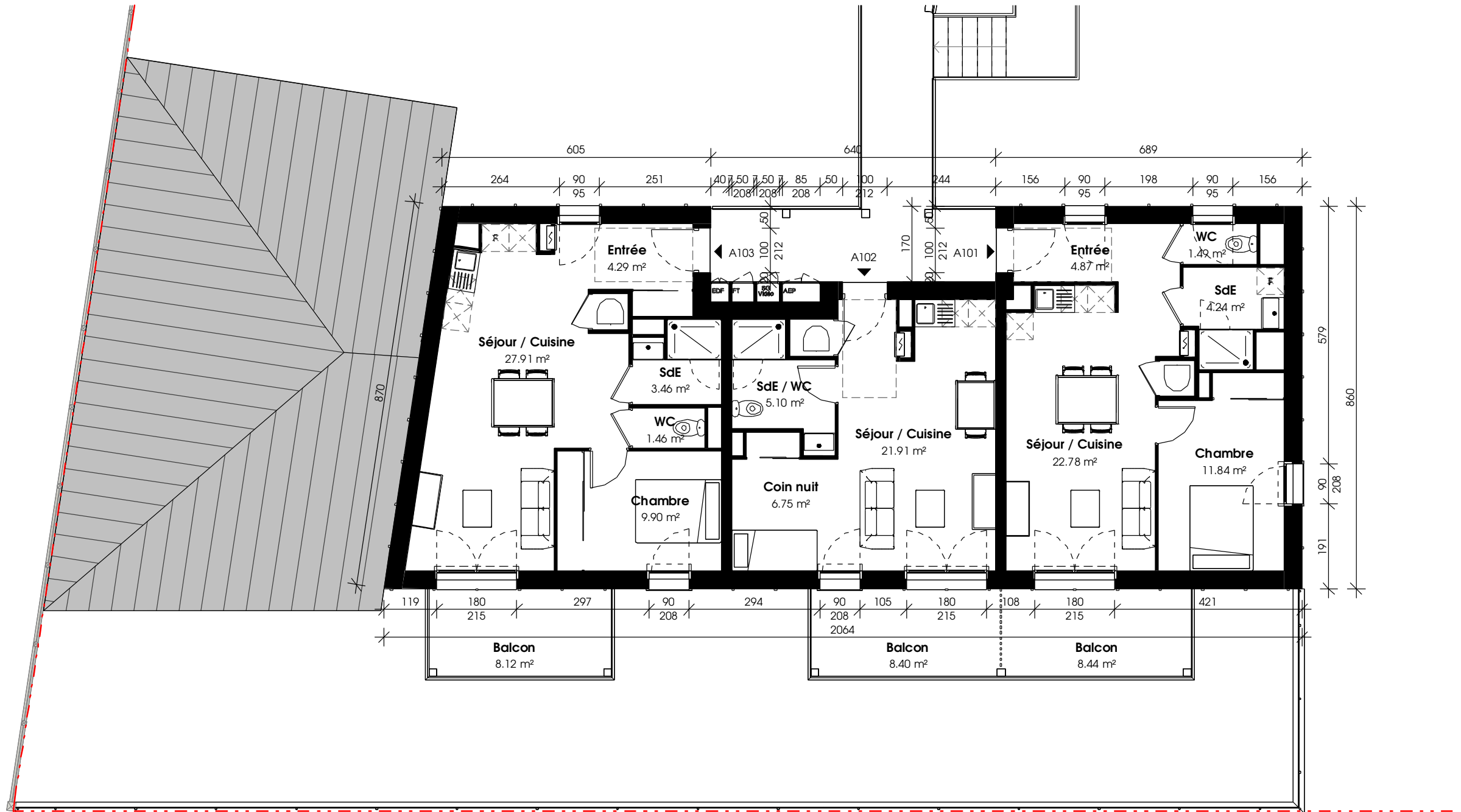
**A102**

Séjour / Cuisine	21.91 m <sup>2</sup>
Coin nuit	6.75 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.10 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>33.76 m<sup>2</sup></b>

**A103**

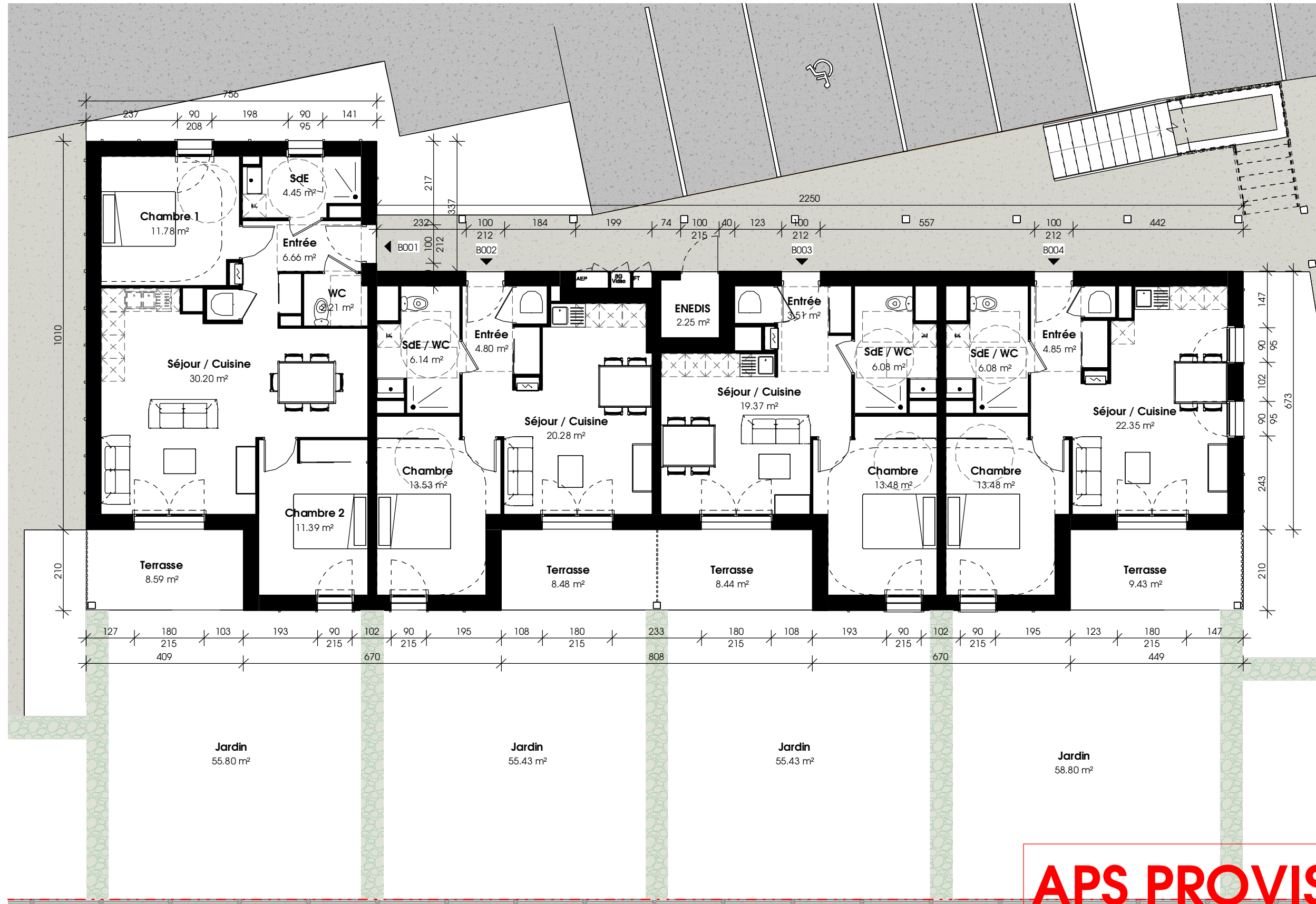
Séjour / Cuisine	27.91 m <sup>2</sup>
Chambre	9.90 m <sup>2</sup>
Entrée	4.29 m <sup>2</sup>
SdE	3.46 m <sup>2</sup>
WC	1.46 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>47.01 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT A 317.70 m<sup>2</sup>**



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. CASTAING / APS / 15.12.2023



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
CASTAING / APS / 15.12.2023



**B001**

Séjour / Cuisine	30.20 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.78 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11.39 m <sup>2</sup>
Entrée	6.66 m <sup>2</sup>
SdE	4.45 m <sup>2</sup>
WC	2.21 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>66.69 m<sup>2</sup></b>

**B002**

Séjour / Cuisine	20.28 m <sup>2</sup>
Chambre	13.53 m <sup>2</sup>
SdE / WC	6.14 m <sup>2</sup>
Entrée	4.80 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>44.75 m<sup>2</sup></b>

**B003**

Séjour / Cuisine	19.37 m <sup>2</sup>
Chambre	13.48 m <sup>2</sup>
SdE / WC	6.08 m <sup>2</sup>
Entrée	3.51 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>42.45 m<sup>2</sup></b>

**B004**

Séjour / Cuisine	22.35 m <sup>2</sup>
Chambre	13.48 m <sup>2</sup>
SdE / WC	6.08 m <sup>2</sup>
Entrée	4.85 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>46.77 m<sup>2</sup></b>

**B101**

Séjour / Cuisine	30.20 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.78 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11.39 m <sup>2</sup>
Entrée	6.66 m <sup>2</sup>
SdE	4.45 m <sup>2</sup>
WC	2.21 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>66.69 m<sup>2</sup></b>

**B102**

Séjour / Cuisine	20.92 m <sup>2</sup>
Chambre	13.17 m <sup>2</sup>
Entrée	5.18 m <sup>2</sup>
SdE / WC	4.28 m <sup>2</sup>
WC	1.23 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>44.79 m<sup>2</sup></b>

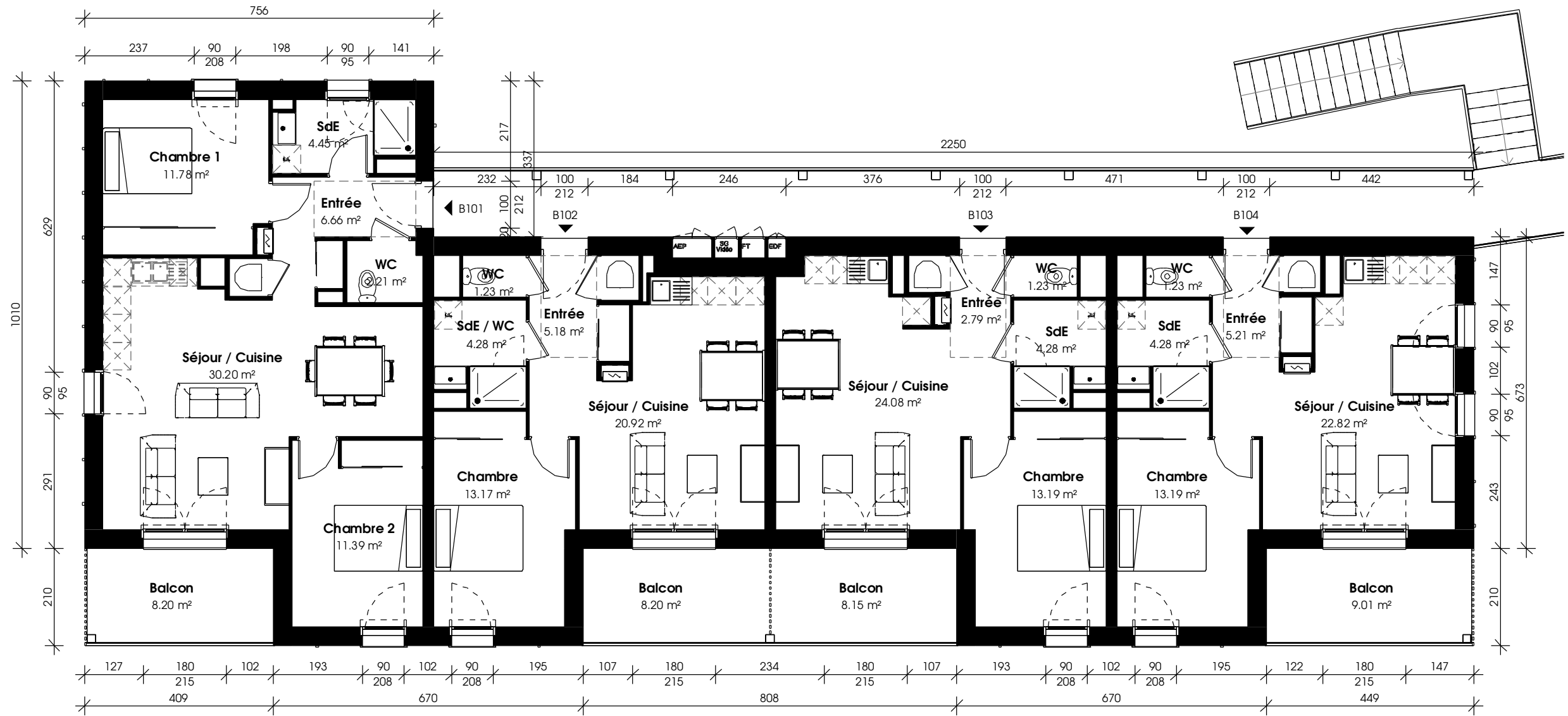
**B103**

Séjour / Cuisine	24.08 m <sup>2</sup>
Chambre	13.19 m <sup>2</sup>
SdE	4.28 m <sup>2</sup>
Entrée	2.79 m <sup>2</sup>
WC	1.23 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.57 m<sup>2</sup></b>

**B104**

Séjour / Cuisine	22.82 m <sup>2</sup>
Chambre	13.19 m <sup>2</sup>
Entrée	5.21 m <sup>2</sup>
SdE	4.28 m <sup>2</sup>
WC	1.23 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>46.73 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT B 404.43 m<sup>2</sup>**



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. CASTAING / APS / 15.12.2023



**C001**

Séjour / Cuisine	23.64 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.44 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.60 m <sup>2</sup>
Entrée	5.68 m <sup>2</sup>
SdB	4.37 m <sup>2</sup>
Dgt	4.25 m <sup>2</sup>
SdE / WC	3.88 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>64.86 m<sup>2</sup></b>

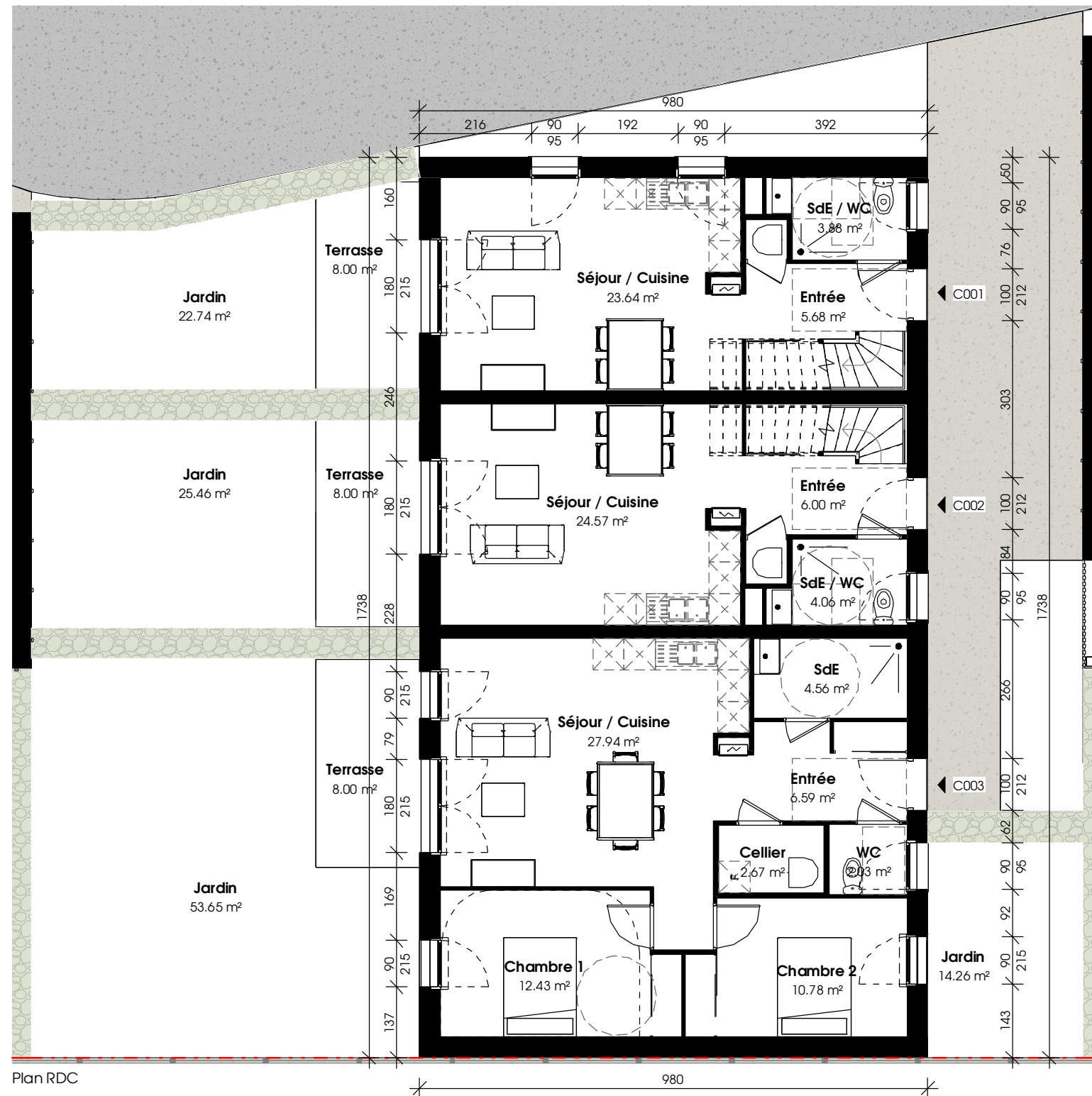
**C002**

Séjour / Cuisine	24.57 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.44 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.53 m <sup>2</sup>
Entrée	6.00 m <sup>2</sup>
Dgt	4.38 m <sup>2</sup>
SdB	4.37 m <sup>2</sup>
SdE / WC	4.06 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>66.36 m<sup>2</sup></b>

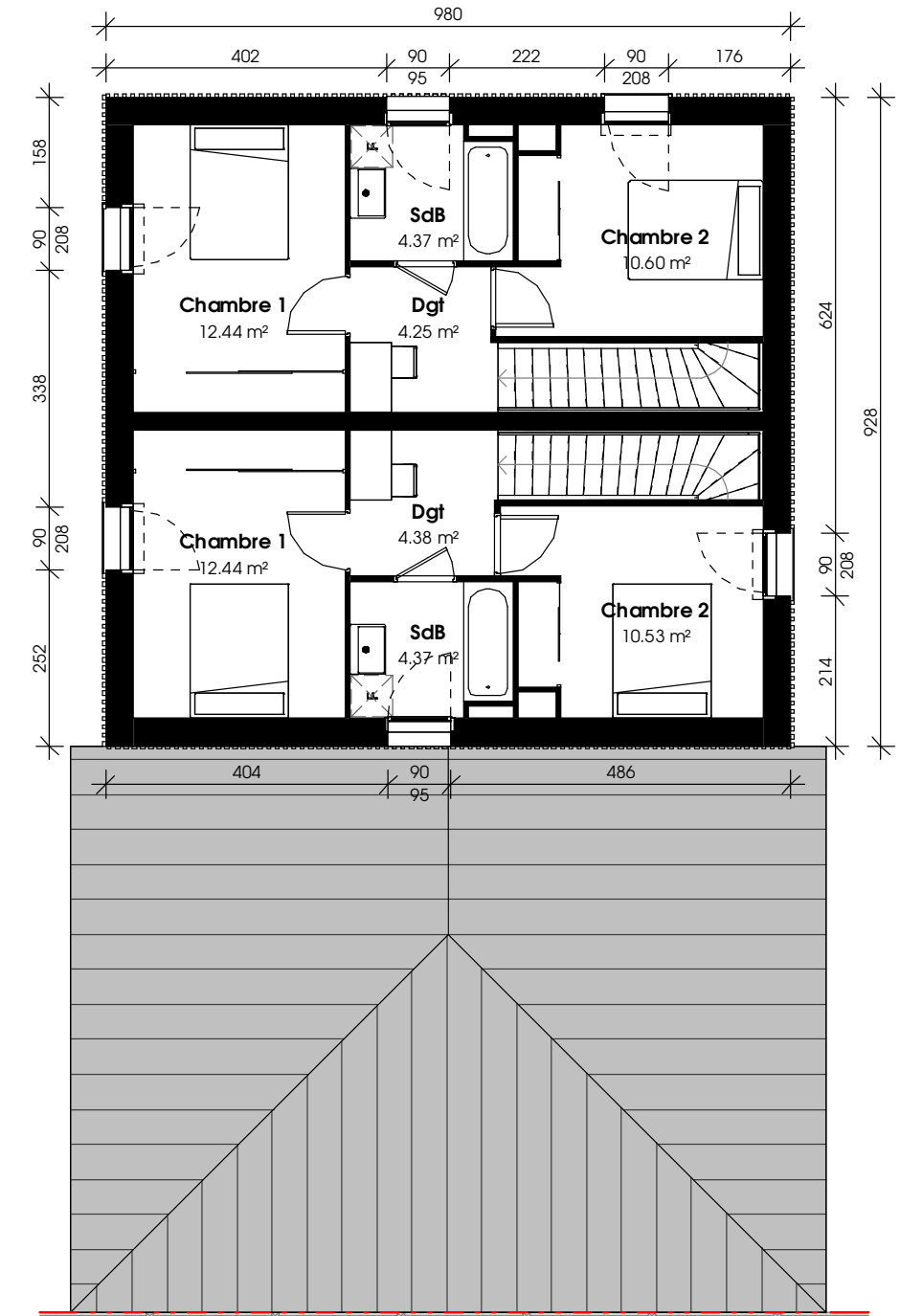
**C003**

Séjour / Cuisine	27.94 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.43 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.78 m <sup>2</sup>
Entrée	6.59 m <sup>2</sup>
SdE	4.56 m <sup>2</sup>
Cellier	2.67 m <sup>2</sup>
WC	2.03 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>66.99 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT C 198.22 m<sup>2</sup>**



Plan RDC



Plan R+1

**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. CASTAING / APS / 15.12.2023

# CASTAING - APS 8.1 BATIMENT D Plans

Echelle 1 : 100



**D001**

Séjour	29.88 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.65 m <sup>2</sup>
Entrée	4.08 m <sup>2</sup>
SdE / WC	3.92 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.48 m <sup>2</sup>
Chambre 2	9.93 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9.77 m <sup>2</sup>
SdB	4.79 m <sup>2</sup>
Dgt	3.40 m <sup>2</sup>
WC	1.41 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>84.31 m<sup>2</sup></b>

**D002**

Séjour	30.70 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.65 m <sup>2</sup>
Entrée	4.08 m <sup>2</sup>
SdE / WC	3.92 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.16 m <sup>2</sup>
Chambre 2	9.93 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9.82 m <sup>2</sup>
SdB	4.79 m <sup>2</sup>
Dgt	3.34 m <sup>2</sup>
WC	1.41 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>85.78 m<sup>2</sup></b>

**D003**

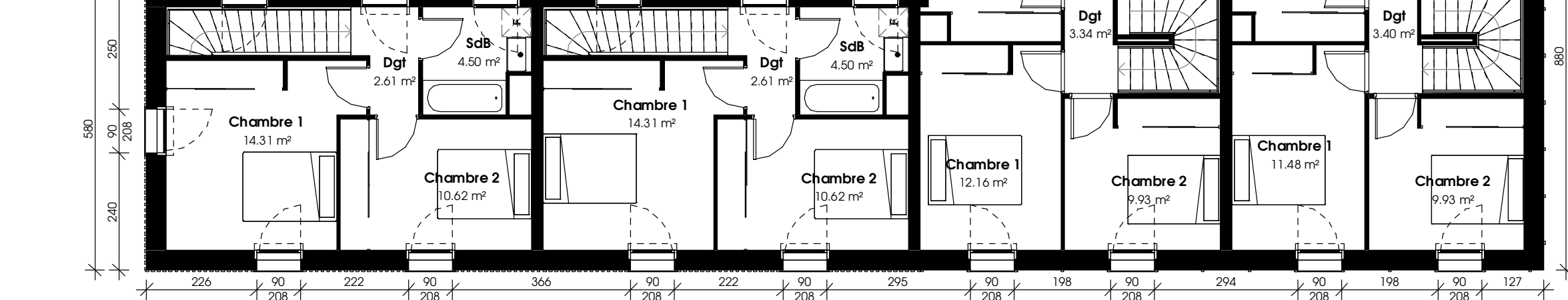
Séjour	20.63 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.07 m <sup>2</sup>
SdE / WC	3.98 m <sup>2</sup>
Entrée	3.85 m <sup>2</sup>
Chambre 1	14.31 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.62 m <sup>2</sup>
SdB	4.50 m <sup>2</sup>
Dgt	2.61 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>65.56 m<sup>2</sup></b>

**D004**

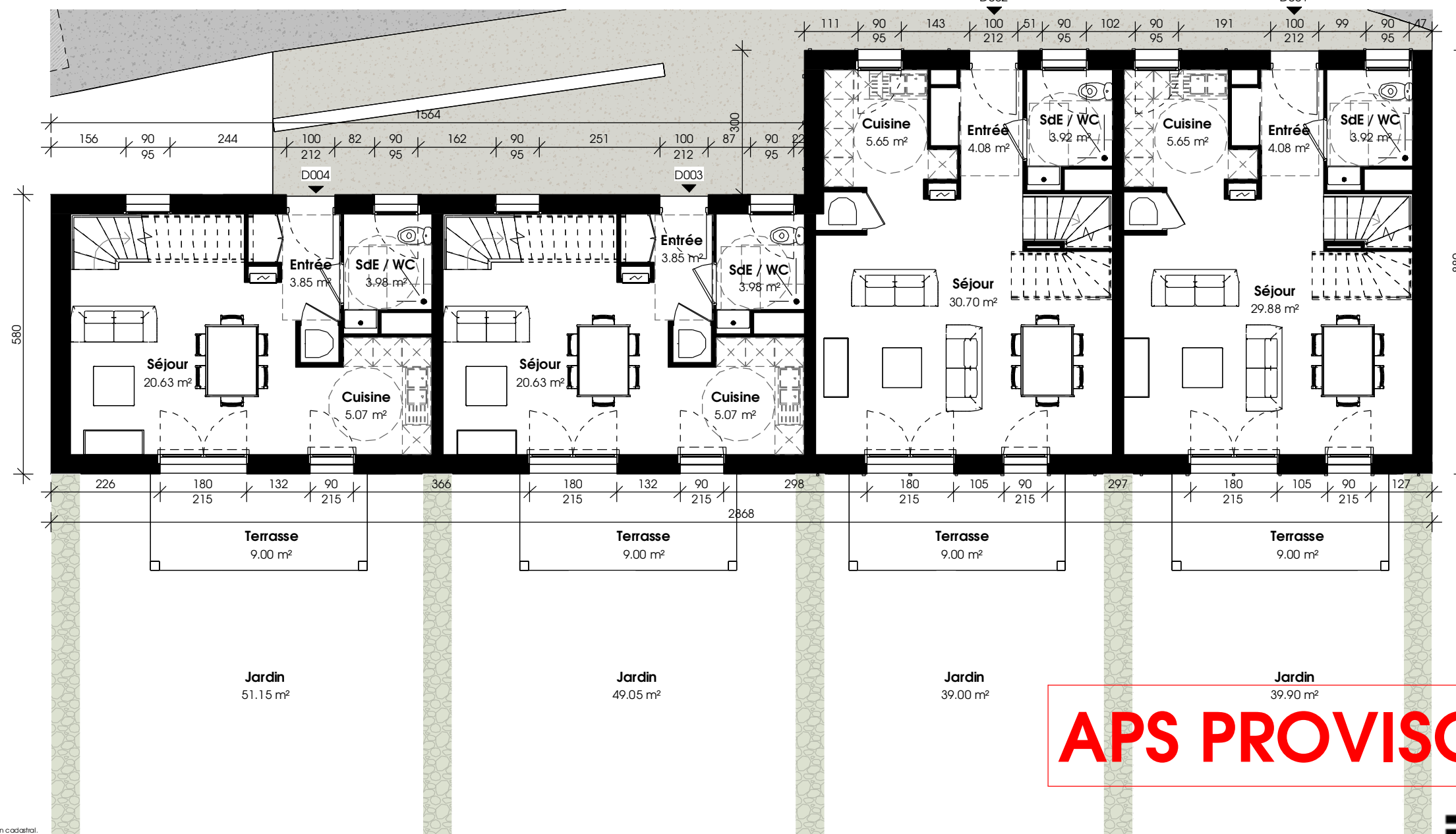
Séjour	20.63 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.07 m <sup>2</sup>
SdE / WC	3.98 m <sup>2</sup>
Entrée	3.85 m <sup>2</sup>
Chambre 1	14.31 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.62 m <sup>2</sup>
SdB	4.50 m <sup>2</sup>
Dgt	2.61 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>65.56 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT D 301.20 m<sup>2</sup>**

Plan R+1

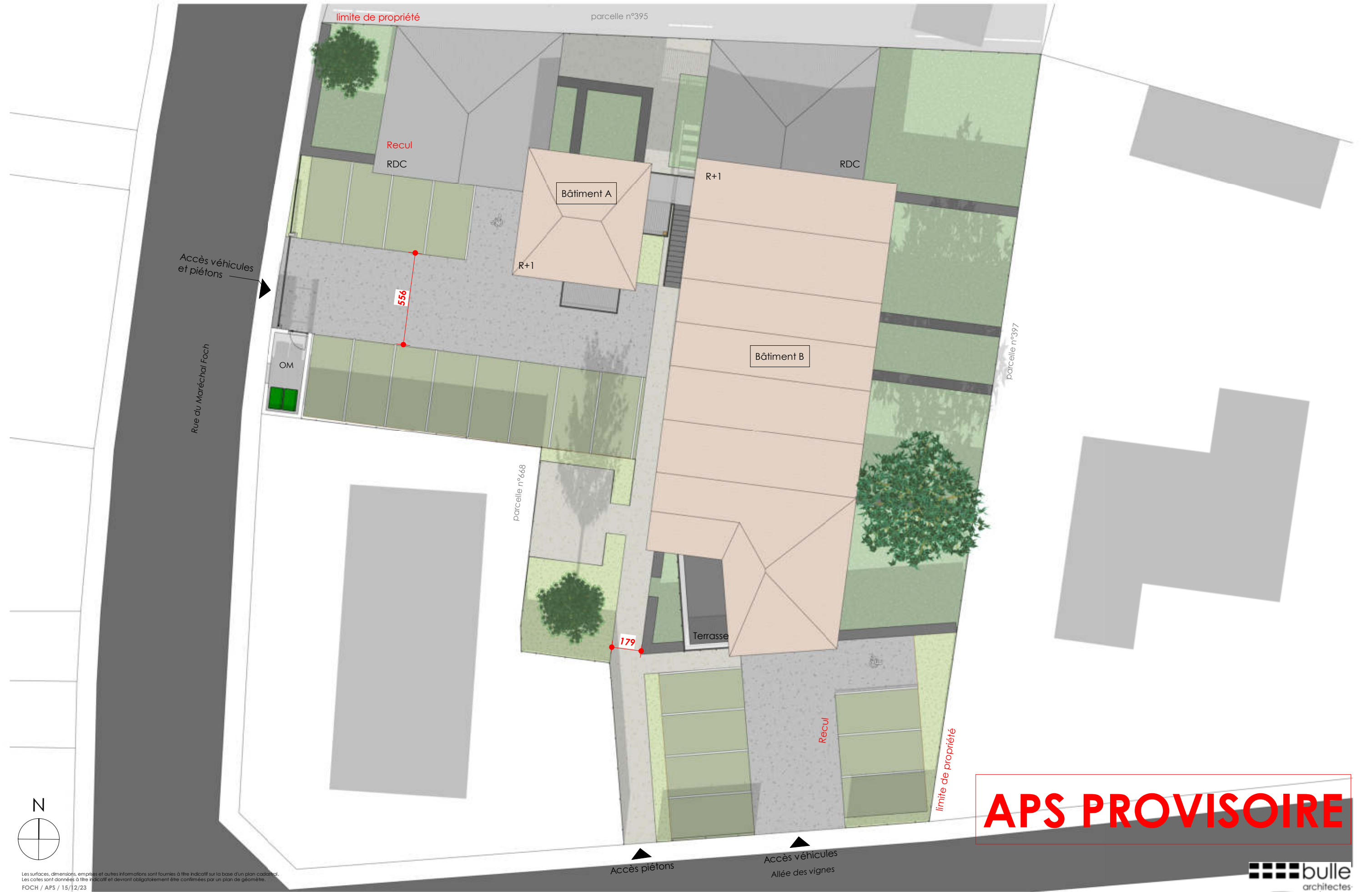


Plan RDC



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et doivent obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. CASTAING / APS / 15.12.2023



**APS PROVISOIRE**








Les surfaces, dimensions, emprises et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géométrie.  
FOCH / APS / 15/12/23

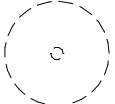









**ESPACES EXTERIEURS**

-  VOIRIE ET STATIONNEMENT IMPERMEABLE
-  STATIONNEMENT PERMEABLE
-  CHEMINEMENTS PIETONS
-  ESPACES VERTS COMMUNS
-  JARDINS PRIVATIFS

**ARBRES**

-  ARBRES EXISTANTS CONSERVES
-  ARBRES EXISTANTS SUPPRIMES

**TPOLOGIE DE LOGEMENTS**

-  T1
-  T2
-  T3
-  T4

**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emprises et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
FOCH / APS / 15/12/23

**SURFACE DE PLANCHER**

**A**

RDC	68.74 m <sup>2</sup>
RDC	34.16 m <sup>2</sup>
R+1	34.02 m <sup>2</sup>
<b>136.92 m<sup>2</sup></b>	

**B**

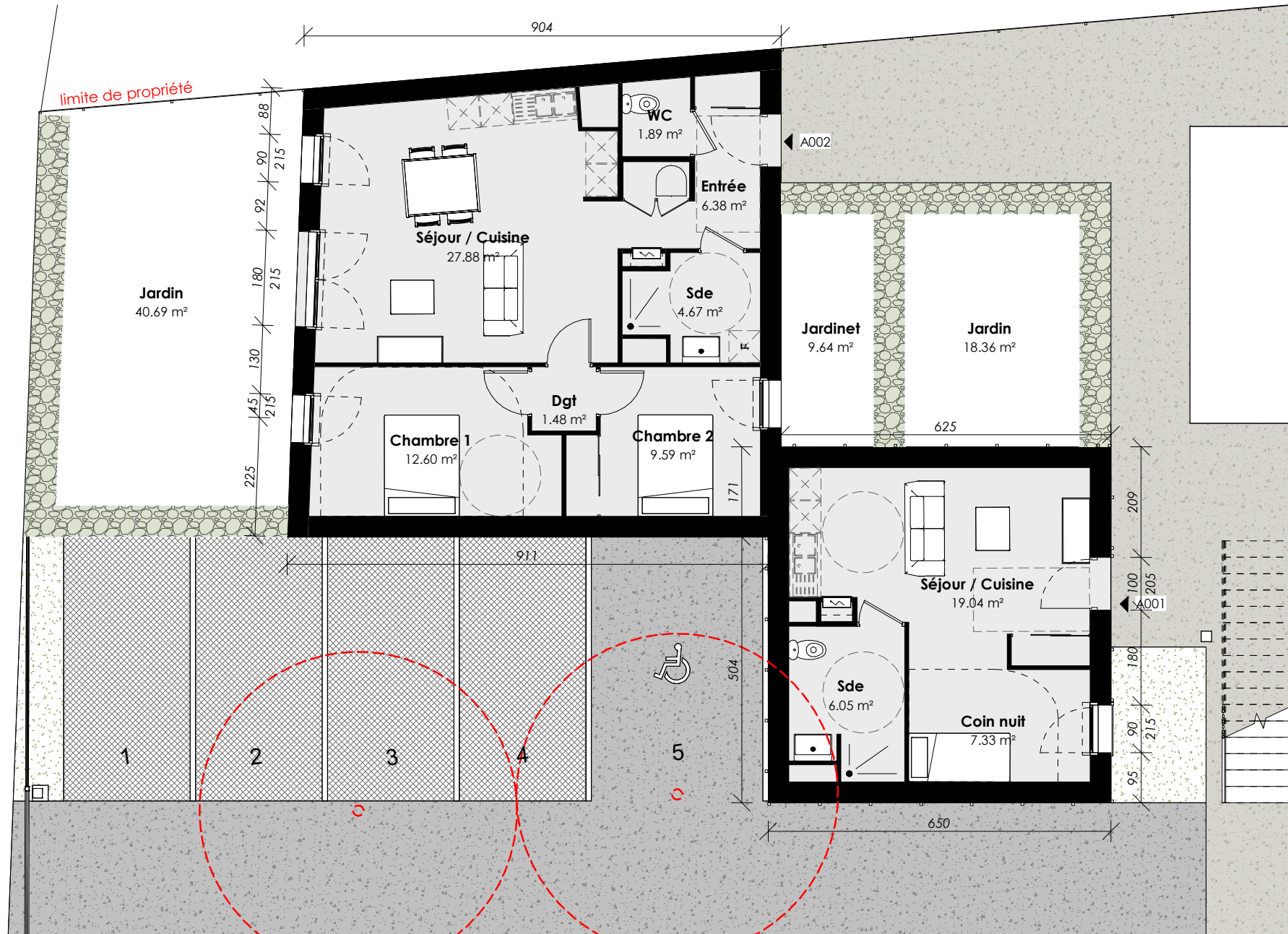
RDC	63.59 m <sup>2</sup>
RDC	46.07 m <sup>2</sup>
RDC	33.46 m <sup>2</sup>
RDC	48.83 m <sup>2</sup>
RDC	84.24 m <sup>2</sup>
R+1	48.81 m <sup>2</sup>
R+1	33.46 m <sup>2</sup>
R+1	48.83 m <sup>2</sup>
R+1	66.87 m <sup>2</sup>
<b>474.16 m<sup>2</sup></b>	

**TOTAL 611.08 m<sup>2</sup>**



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotés sont donnés à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmés par un plan de géomètre.  
FOCH / APS / 15/12/23



**A001**

Coin nuit	7.33 m <sup>2</sup>
Sde	6.05 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	19.04 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>32.42 m<sup>2</sup></b>

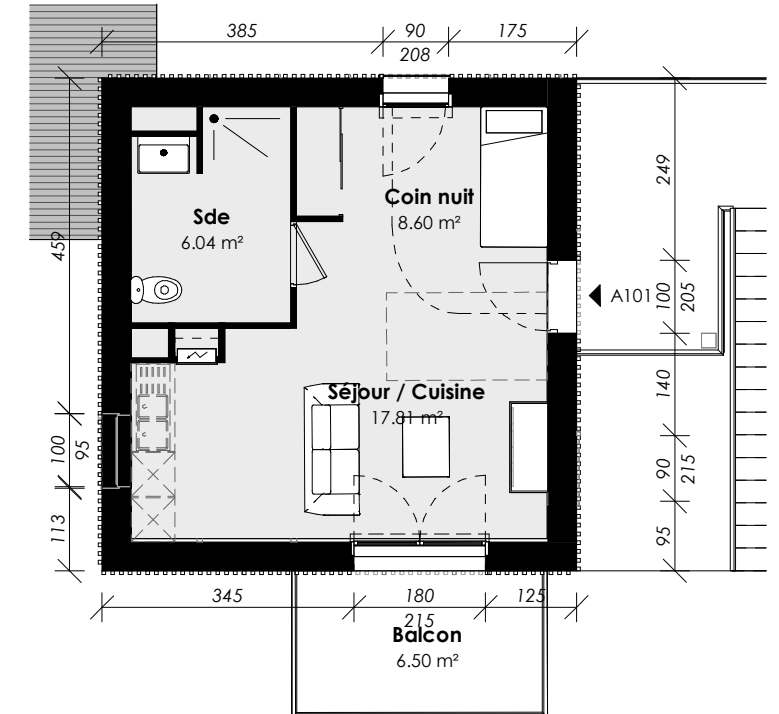
**A002**

Séjour / Cuisine	27.88 m <sup>2</sup>
WC	1.89 m <sup>2</sup>
Entrée	6.38 m <sup>2</sup>
Sde	4.67 m <sup>2</sup>
Chambre 2	9.59 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.60 m <sup>2</sup>
Dgt	1.48 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>64.49 m<sup>2</sup></b>

**A101**

Sde	6.04 m <sup>2</sup>
Coin nuit	8.60 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	17.81 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>32.45 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT A 129.36 m<sup>2</sup>**



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
FOCH / APS / 15/12/23

# FOCH - APS 5.5 FOCH - APS 5.5 BATIMENT B Plan R+1

Echelle 1 : 100

**B001**

Séjour / Cuisine	24.44 m <sup>2</sup>
Entrée	5.72 m <sup>2</sup>
Sde	4.30 m <sup>2</sup>
Chambre 1	9.49 m <sup>2</sup>
Dgt	1.25 m <sup>2</sup>
Chambre 2	13.83 m <sup>2</sup>
WC	1.30 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>60.33 m<sup>2</sup></b>

**B002**

Séjour / Cuisine	20.88 m <sup>2</sup>
Entrée	5.73 m <sup>2</sup>
Sde	5.07 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.95 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>43.62 m<sup>2</sup></b>

**B003**

Sde	5.19 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	17.77 m <sup>2</sup>
Coin nuit	8.51 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>31.47 m<sup>2</sup></b>

**B004**

Chambre 1	12.64 m <sup>2</sup>
Entrée	4.78 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	23.98 m <sup>2</sup>
Sde	4.88 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>46.27 m<sup>2</sup></b>

**B005**

Sdb	4.05 m <sup>2</sup>
WC	1.52 m <sup>2</sup>
Chambre 2	9.14 m <sup>2</sup>
Dgt	Non placée
Entrée	4.76 m <sup>2</sup>
Sde	5.47 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9.94 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	Non fermée
Chambre 1	Non placée
<b>Total</b>	<b>34.87 m<sup>2</sup></b>

**B101**

Séjour / Cuisine	24.08 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.35 m <sup>2</sup>
Entrée	4.88 m <sup>2</sup>
Sde	4.82 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>46.13 m<sup>2</sup></b>

**B102**

Sde	5.19 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	17.91 m <sup>2</sup>
Coin nuit	8.37 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>31.47 m<sup>2</sup></b>

**B103**

Séjour / Cuisine	23.75 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.64 m <sup>2</sup>
Sde	4.88 m <sup>2</sup>
Entrée	4.88 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>46.14 m<sup>2</sup></b>

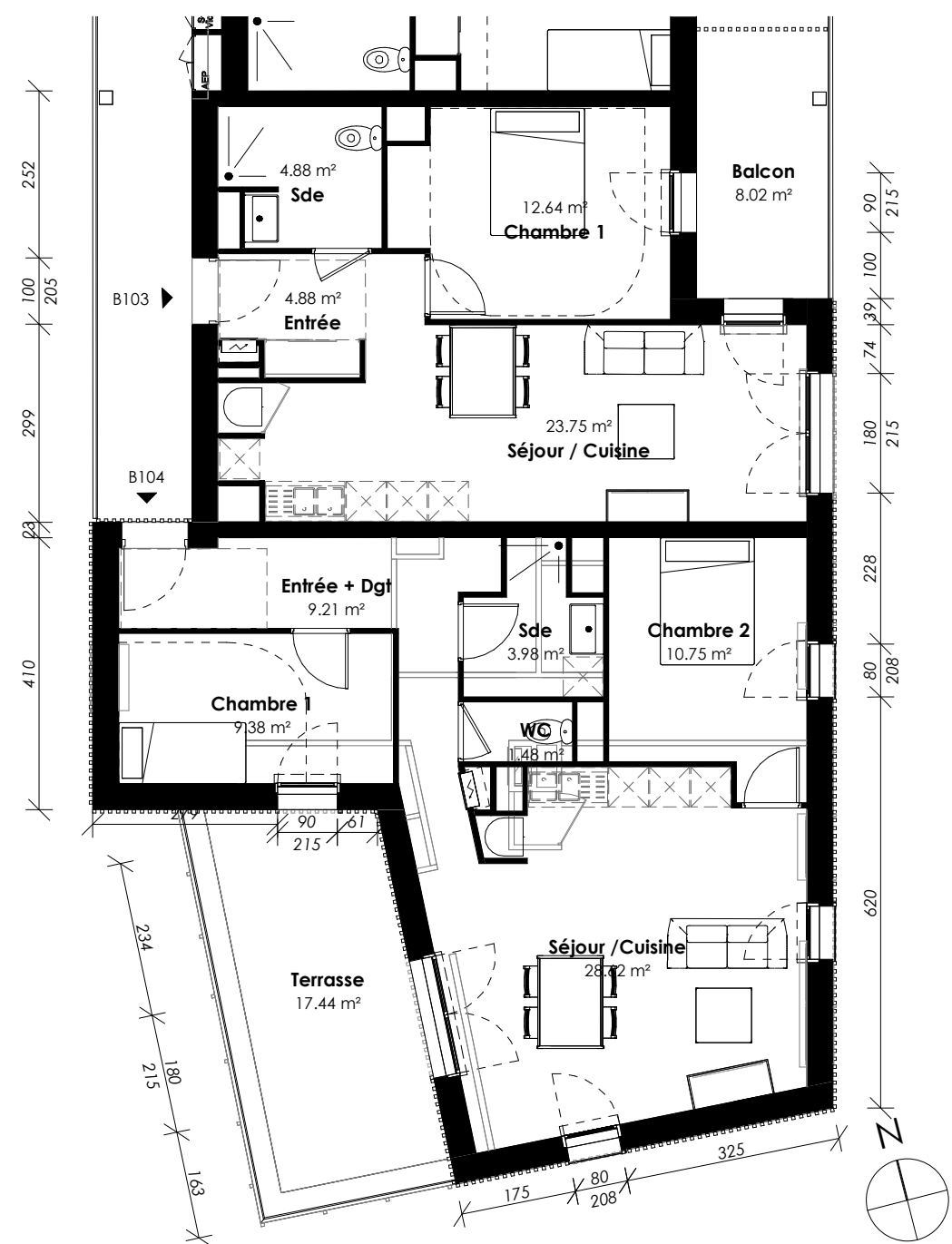
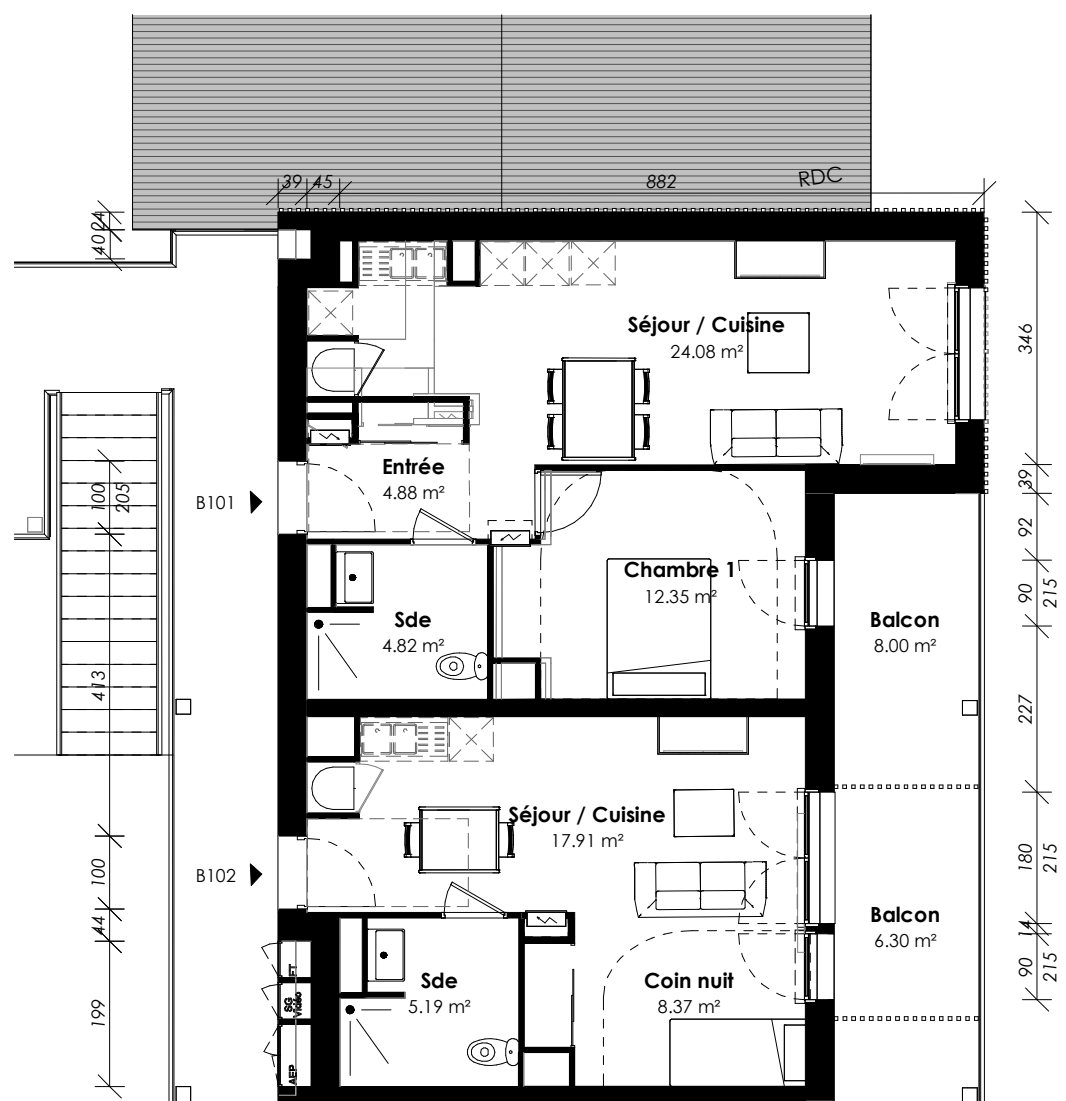
**B104**

Chambre 1	9.38 m <sup>2</sup>
Entrée + Dgt	9.21 m <sup>2</sup>
Sde	3.98 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.75 m <sup>2</sup>
WC	1.48 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	28.62 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>63.43 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT B** 403.73 m<sup>2</sup>

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.

FOCH / APS / 15/12/23

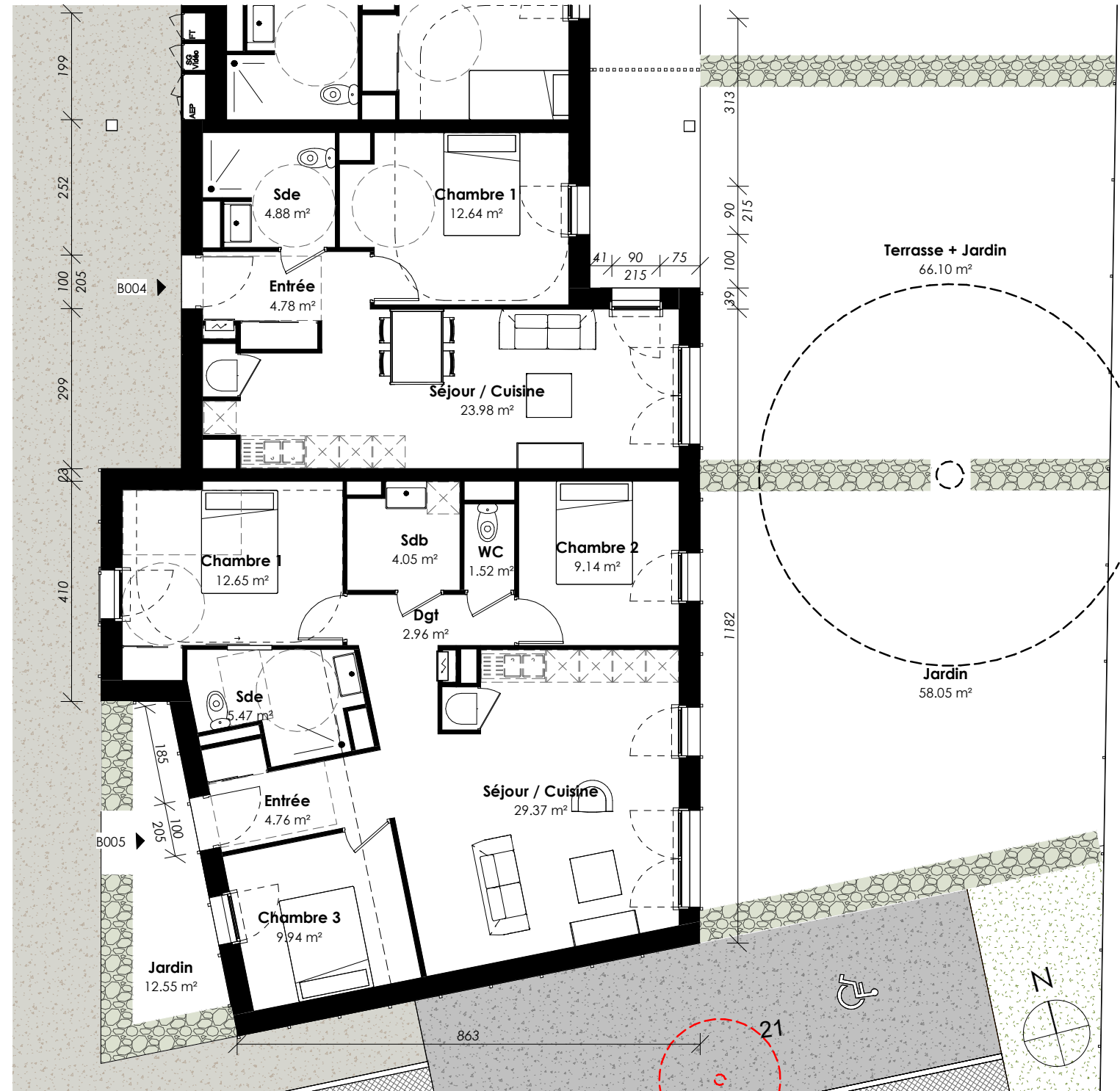
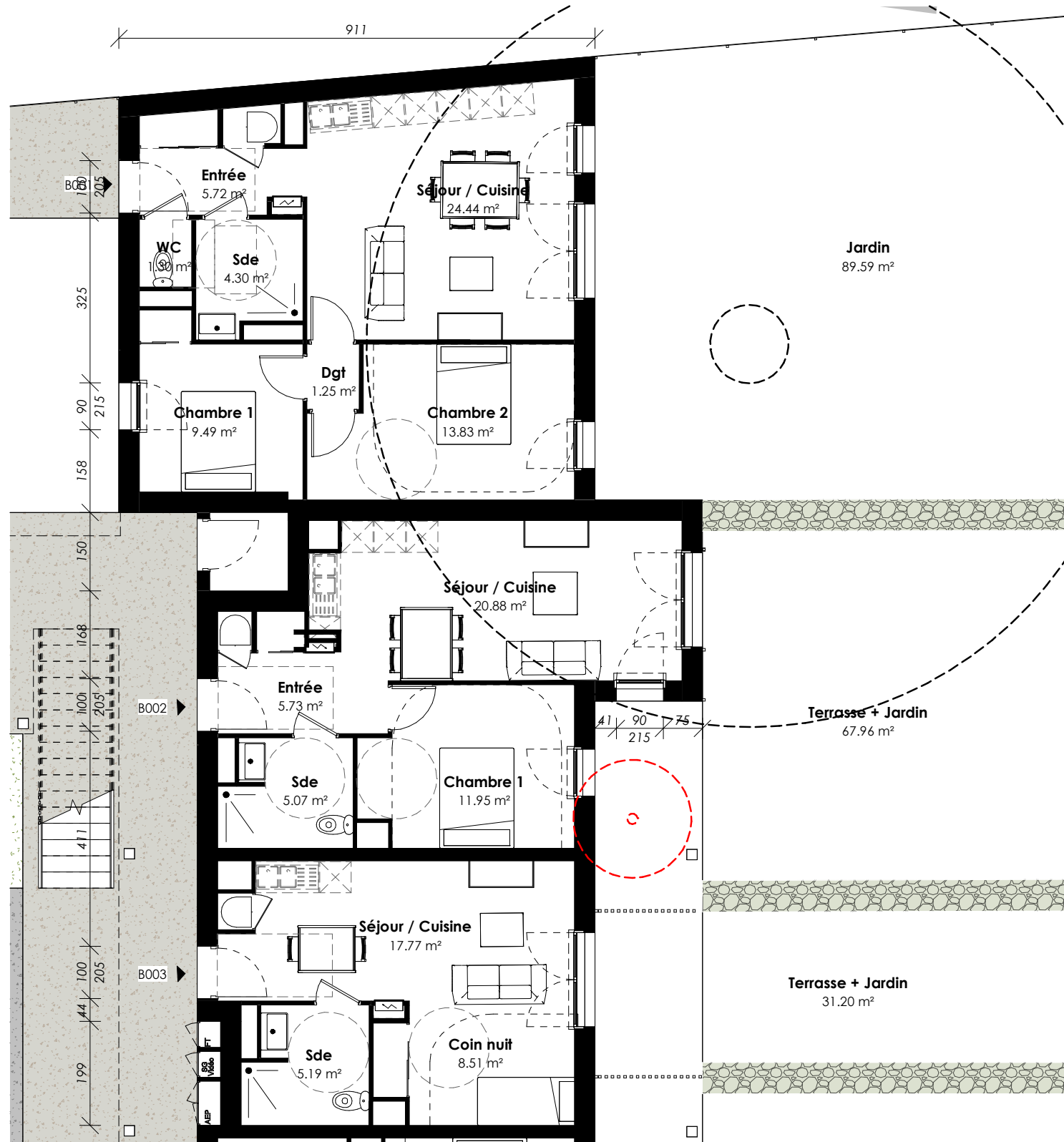


**APS PROVISOIRE**

**bulle**  
architectes

**FOCH - APS 5.4 FOCH - APS 5.4 BATIMENT B Plan RDC**

Echelle 1 : 100



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emprises et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géométrie.  
FOCH / APS / 15/12/23



## CONVENTION DE REALISATION N°33-24-008 « CASTAING/FOCH » POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** », « **la COBAS** » ou « **l'EPCI** » ;

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

d'une part,

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024-.....du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	21 887 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,15 % au 1 <sup>er</sup> janvier 2020	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (2019)	245,5	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	5,40 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,96	2,12

### La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	Modification n°7 du PLU approuvé en date du 22 septembre 2022
<b>PLH</b>	Approuvé le 30 juin 2017 pour la période 2016 - 2021	En cours de révision pour la période 2023 - 2027

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

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



**La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.**

Elle détermine :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la présente convention.

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

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

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global défini ci-dessous.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section CN numéro 24 ;
- Section BY numéros 667 - 669.

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CN 24	3 451 m <sup>2</sup>	Bâti	86 rue Dejean Castaing	UD		Libre
BY 667 - 669	1 598 m <sup>2</sup>	Bâti	72 rue du Maréchal Foch	UD		Libre



## 2.2 Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU dont la commune de Gujan-Mestras est soumise.

A ce stade, l'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. Le 18 décembre 2023, l'EPFNA et l'opérateur choisi dans le cadre de la consultation ont régularisé une promesse synallagmatique de vente en vue de définir les modalités du projet.

### 2.2.A - Le Programme

La commune autorise l'EPFNA à signer une promesse synallagmatique de vente avec le promoteur **Réalités en partenariat avec le bailleur social Vilogia**, sur les fonciers cadastrés CN 24 et BY 667 - 669, d'une superficie totale de 5 049 m<sup>2</sup>, pour la réalisation d'un programme global de **17 logements libres et 17 LLS** selon la programmation suivante :

- **CASTAING** : parcelle CN numéro 24 : 11 logements libres et 11 LLS
- **FOCH** : parcelles cadastrées section BY numéro 667 et 669 : 6 logements libres et 6 LLS

### 2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2023. Les lauréats sont le promoteur **Réalités en partenariat avec le bailleur social Vilogia** avec qui l'EPFNA a régularisé une promesse de vente le 18 décembre 2023.

La cession des fonciers « Castaing » et « Foch » aura lieu au prix global de **1 436 030 € HT** (un million quatre cent trente-six mille et trente euros hors taxes). Au 21 décembre 2023, le prix de revient de l'opération « Castaing/Foch » est de 1 454 886,32 € HT<sup>1</sup>.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier CASTAING au groupe Réalités	1 037 499,61 € HT
Prix de cession du foncier FOCH au groupe Réalités	398 530,39 € HT
Reste à charge communal au 21 décembre 2023	18 856,32 € HT <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 454 886,32 € HT</b>

### 2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

Le calendrier prévisionnel convenu pour la réalisation de l'opération est indiqué ci-après :

- Signature de la PSV : 18 Décembre 2023
- Dépôt du Permis de construire : Mars 2024
- Obtention du Permis de construire : Juillet 2024
- Purge du Permis de construire : Octobre 2024
- Cession des fonciers à l'acquéreur : 31 Décembre 2024
- Commencement des travaux : Janvier 2025
- Livraison des logements : Août 2026

<sup>1</sup> Le prix de revient sera calculé en fonction de la date de cession qui fera varier le solde restant à financer pour combler le déficit d'opération.

<sup>2</sup> Montant prévisionnel au 21 décembre 2023 qui sera amené à évoluer durant le portage de l'EPFNA et jusqu'à la cession à l'opérateur par l'intégration des coûts afférents à la gestion et à la sécurisation des biens.

## 2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Il est rappelé ici que l'EPF est délégataire du droit de préemption urbain, par arrêté du 19 janvier 2021 de la Préfète de Gironde sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

### 3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

### **3.3 Modalités de financement des études**

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

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

### **3.4 Modalités de paiement des études**

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

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

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

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 SECURISATION DES BIENS**

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

### **4.2 GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

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

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1 DEPENSES ENGAGEES AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 29 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle CN n°24 et le 30 octobre 2019 à l'acquisition des parcelles BY 667 - 669, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032006) est de 1 454 886,32 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 1 454 886,32 € HT au 21 décembre 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

## 5.2 PLAFOND DE DEPENSES

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 500 000 €.

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

## 5.3 ACCORD PREALABLE DE LA PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE

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

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

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

## 5.4 OBLIGATION DE RACHAT ET RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA COMMUNE

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue au **30 juin 2025**.

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

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

#### **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence 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 : Directeur de l'Urbanisme Christophe DUCASSE <christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr>
- Référent politique Commune : Maire Marie-Hélène DES ESGAULX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER <gregoire.gilger@epfna.fr>
- Chef de projet de l'EPFNA : Aziz TRAORE <aziz.traore@epfna.fr>

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

#### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

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

#### **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.



À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

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

La commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération du  
Bassin d'Arcachon Sud représentée par  
sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

en date du

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-018

Convention de réalisation n°33-24-006 "Bezian/Haurat" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-006 "Bezian/Haurat" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-032 (opération n°3318032008) dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 700 000 € 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  
Laurence ROUBDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Convention de réalisation n°33-24-006 "Bezian/Haurat" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA**

**Objet** : Production de logements sociaux en commune carencée

**Contexte** : La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 26 août 2019 à l'acquisition de la parcelle CB n°95 et le 13 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle CV n°29, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032008) est de 1 628 330,26 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 628 330,26 € HT au 21 décembre 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

**Projet** : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux.

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2023. Les lauréats sont le promoteur Réalités en partenariat avec le bailleur social Vilogia avec qui l'EPFNA a régularisé une promesse de vente le 18 décembre 2023, pour la réalisation d'un programme global de **21 logements libres et 17 LLS**.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 1 700 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité :**

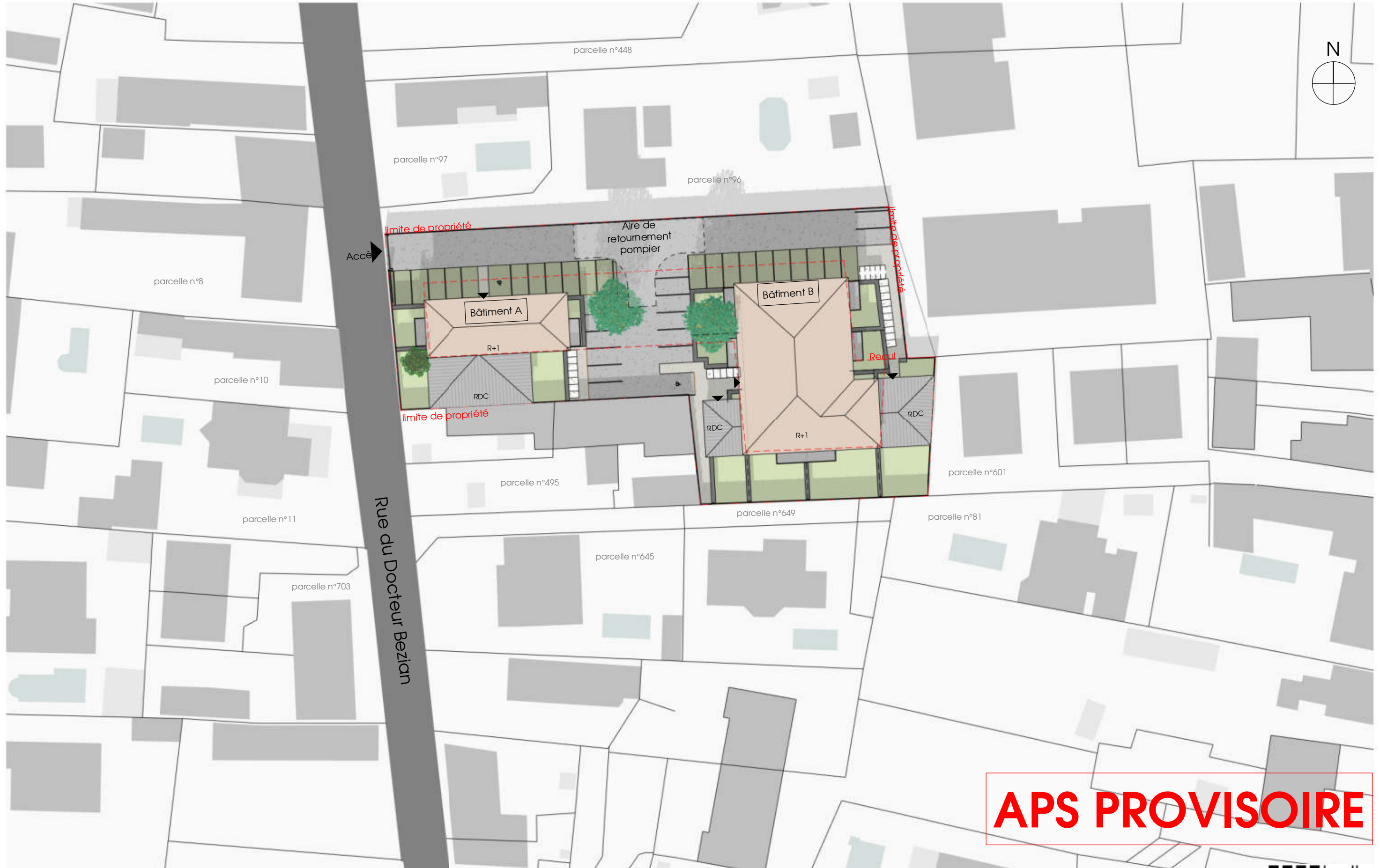
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
16 938 002 € / 14 010 096 €	5 396 502 €	14 582 033 €

**Périmètre** : La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global d'une superficie de 5 800 m<sup>2</sup>.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section CB numéros 95, 85 et 86 (site BEZIAN) ;
- Section CV numéro 29 (site HAURAT).





**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotés sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
BEZIAN / DECEMBRE 2023



**ESPACES EXTERIEURS**

- VOIRIE ET STATIONNEMENT IMPERMEABLE
- STATIONNEMENT PERMEABLE
- CHEMINEMENTS PIETONS
- ESPACES VERTS COMMUNS
- JARDINS PRIVATIFS

**ARBRES**

- ARBRES EXISTANTS CONSERVES
- ARBRES EXISTANTS SUPPRIMES

**TYPOLOGIE DE LOGEMENTS**

- T2
- T3
- T4

APS PROVISOIRE

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géométrie.  
BEZIAN / DECEMBRE 2023

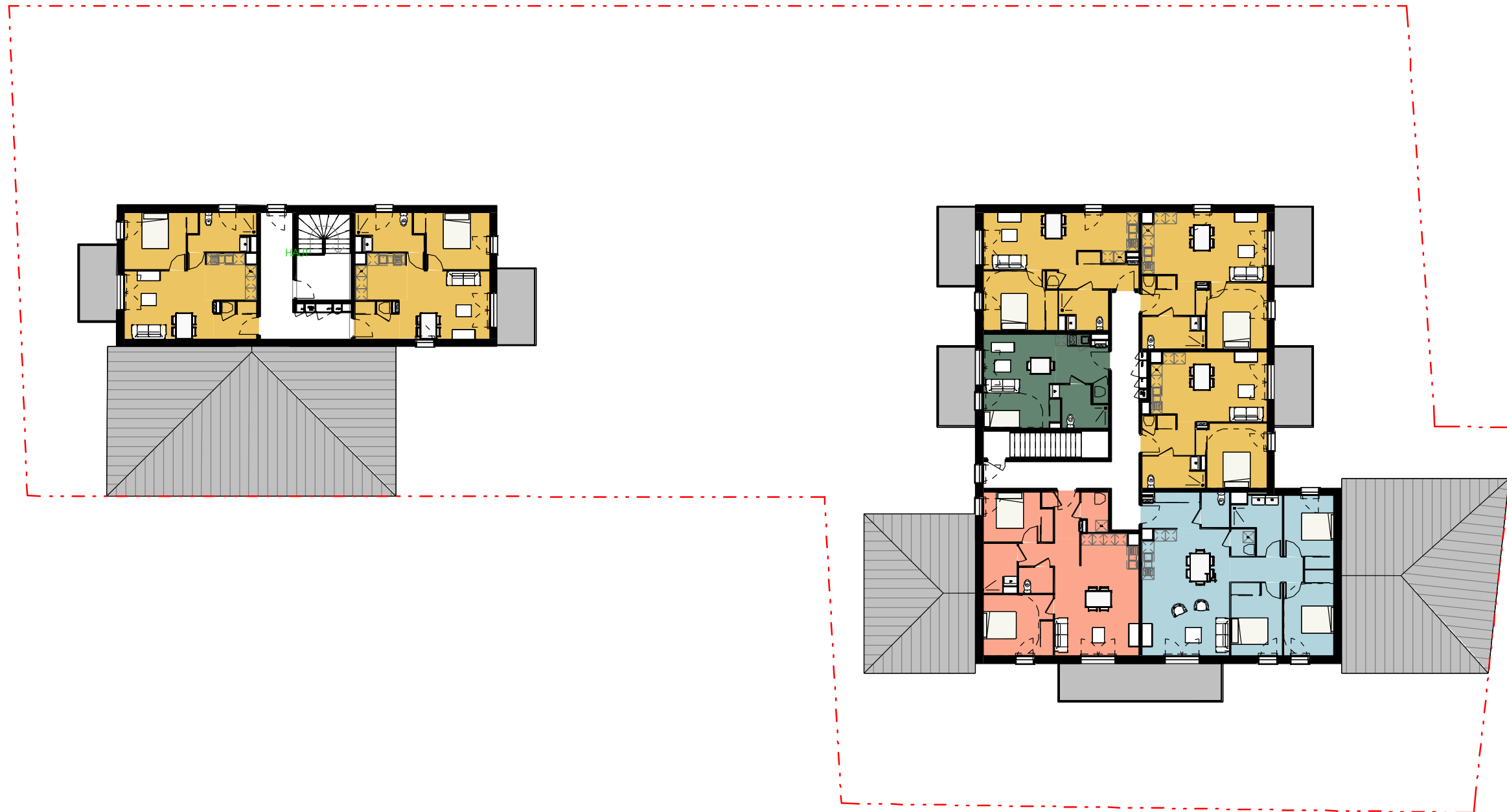
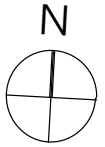
# BEZIAN - APS 1.3 PLAN R+1

35 Places de stationnement en aérien  
**EB = 862,90 m<sup>2</sup> env., soit 34, % de la surface du terrain**  
**EPT = 1664,12 m<sup>2</sup> env., soit 66,3% de la surface du terrain**

SURFACE DE PLANCHER		
<b>A</b>		
RDC	230.78 m <sup>2</sup>	SP A COLLECT
R+1	121.79 m <sup>2</sup>	SP A COLLECT
		<b>352.57 m<sup>2</sup></b>

SURFACE DE PLANCHER		
<b>B</b>		
RDC	380.97 m <sup>2</sup>	SP B COLLECT
RDC	67.95 m <sup>2</sup>	SP B IND
RDC	33.61 m <sup>2</sup>	SP B IND
R+1	378.32 m <sup>2</sup>	SP B COLLECT
		<b>860.86 m<sup>2</sup></b>

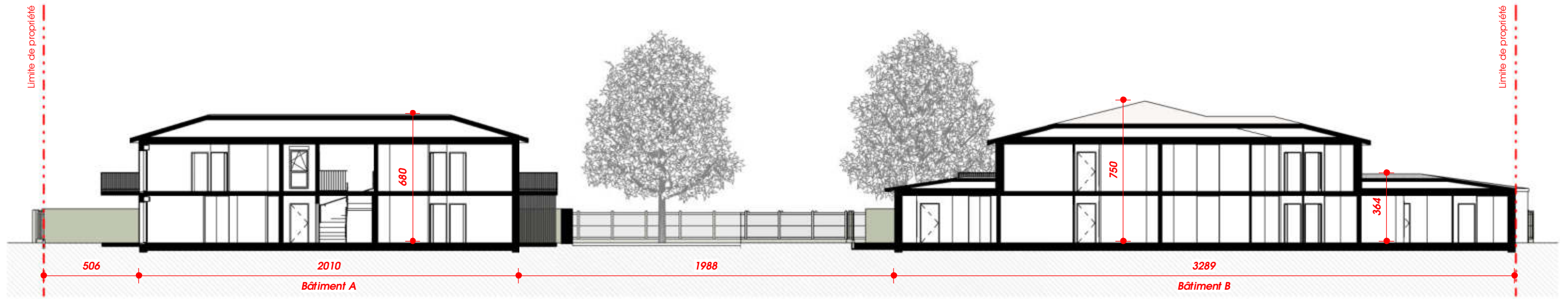
-10% de la surface pour les logements collectifs  
**TOTAL SP = 1102,23 m<sup>2</sup>**



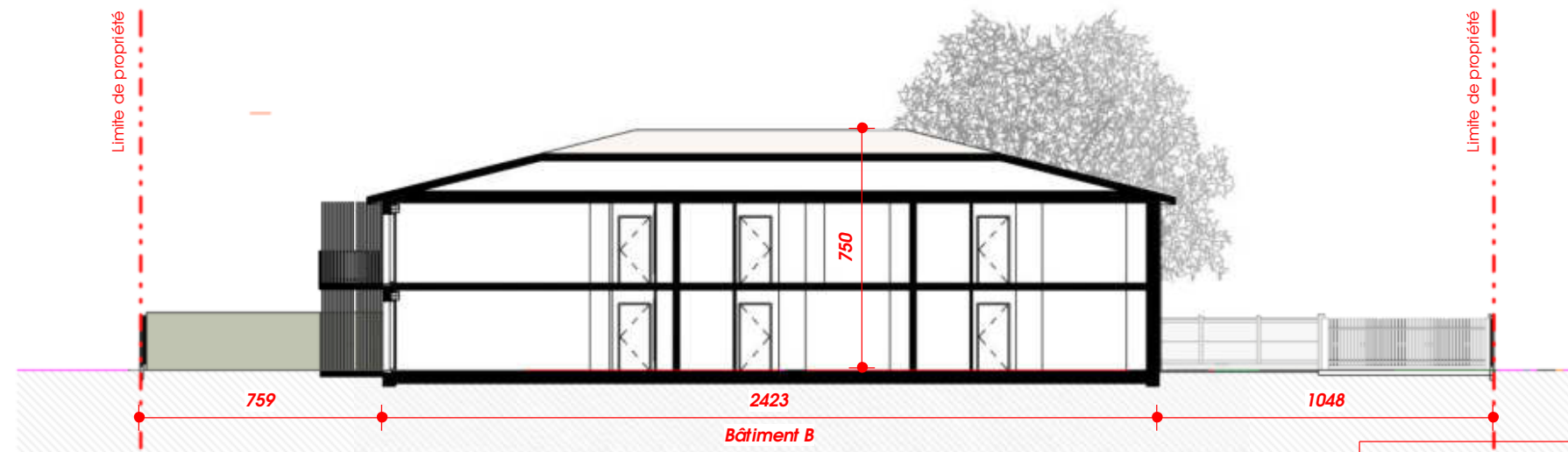
**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
 Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
 BEZIAN / DECEMBRE 2023





Coupe A



Coupe B

**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
BEZIAN / DECEMBRE 2023

**A001**

Séjour / Chambre	21.22 m <sup>2</sup>
Cuisine / Entrée	5.72 m <sup>2</sup>
SdE / WC	6.02 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>32.96 m<sup>2</sup></b>

**A002**

Chambre	12.00 m <sup>2</sup>
SdE / WC	6.60 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	22.26 m <sup>2</sup>
Entrée	4.51 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.37 m<sup>2</sup></b>

**A003**

Entrée	3.47 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	23.85 m <sup>2</sup>
SdE / WC	4.95 m <sup>2</sup>
Chambre	12.87 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.14 m<sup>2</sup></b>

**A004**

Entrée	3.84 m <sup>2</sup>
Salon / Séjour	16.08 m <sup>2</sup>
Cuisine	7.75 m <sup>2</sup>
Dgt	4.25 m <sup>2</sup>
Cellier	2.60 m <sup>2</sup>
WC	1.80 m <sup>2</sup>
SdE	5.49 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12.18 m <sup>2</sup>
Chambre 1	9.02 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>63.02 m<sup>2</sup></b>

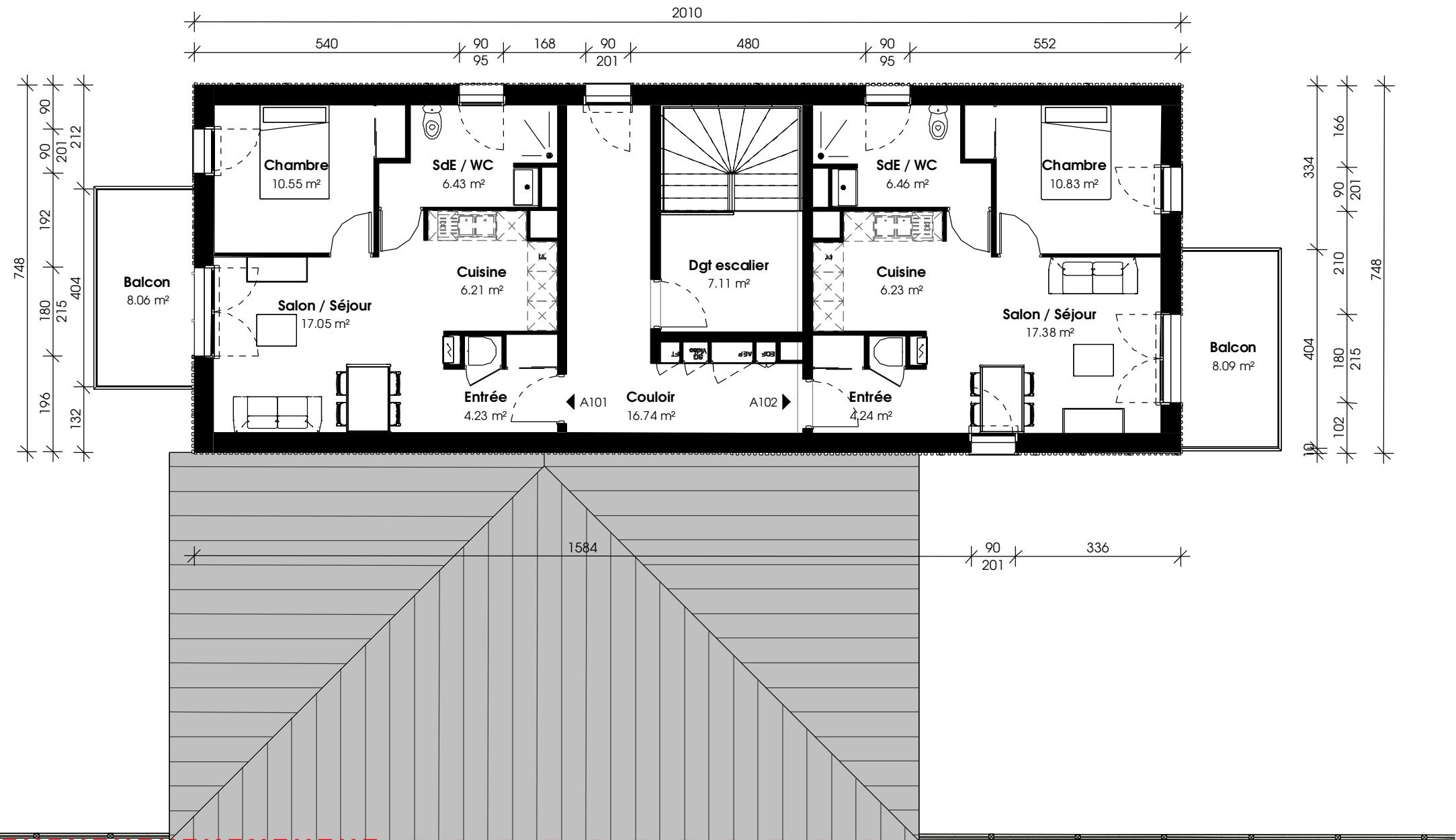
**A101**

Chambre	10.55 m <sup>2</sup>
SdE / WC	6.43 m <sup>2</sup>
Salon / Séjour	17.05 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.21 m <sup>2</sup>
Entrée	4.23 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>44.47 m<sup>2</sup></b>

**A102**

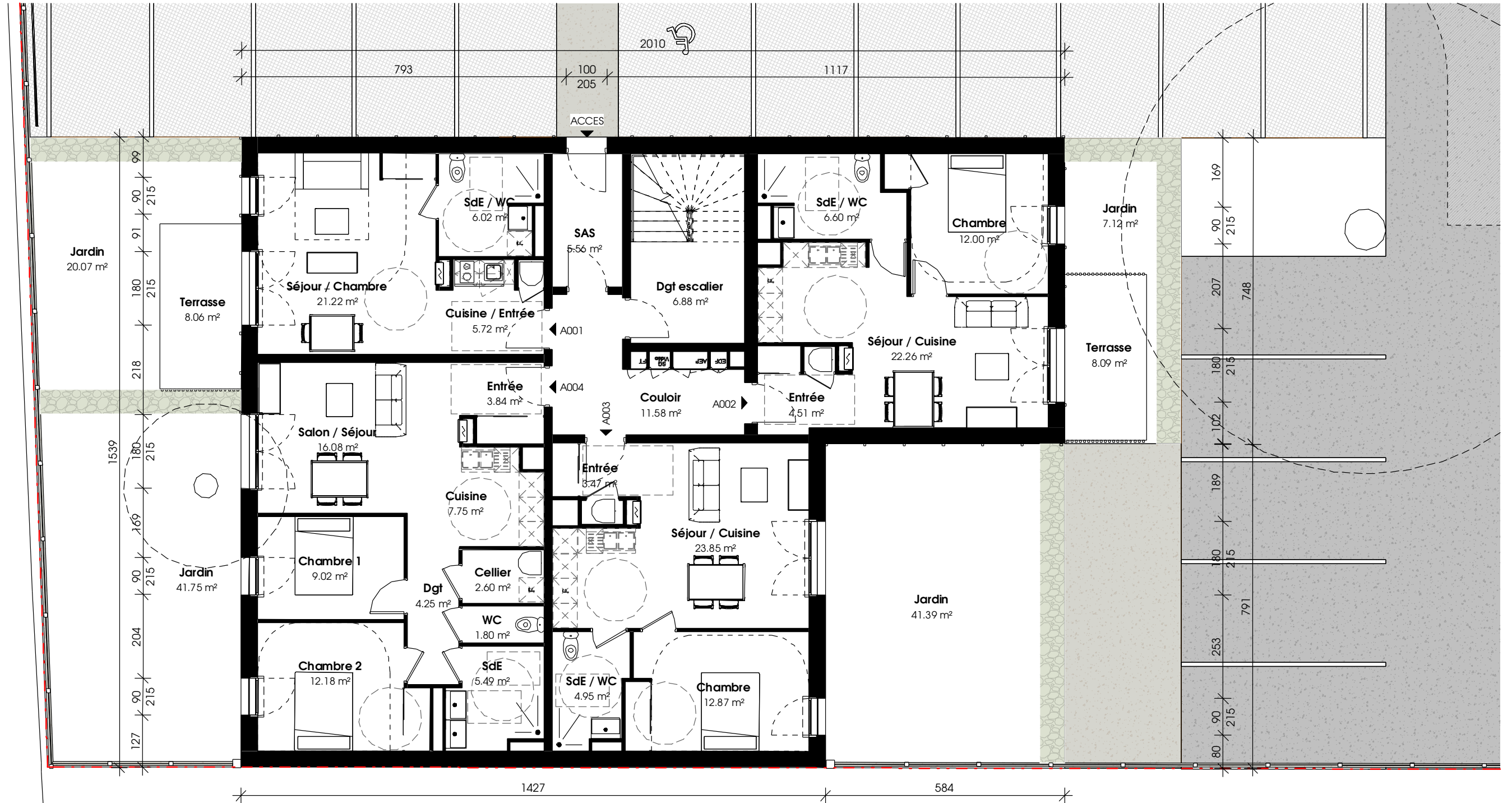
Entrée	4.24 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.23 m <sup>2</sup>
SdE / WC	6.46 m <sup>2</sup>
Chambre	10.83 m <sup>2</sup>
Salon / Séjour	17.38 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.13 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT A 276.09 m<sup>2</sup>**



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. BEZIAN / DECEMBRE 2023



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
BEZIAN / DECEMBRE 2023

<b>B001</b>		
Séjour / Cuisine	22.27 m <sup>2</sup>	
Entrée	6.59 m <sup>2</sup>	
Chambre	11.63 m <sup>2</sup>	
SdE / WC	5.09 m <sup>2</sup>	
<b>45.58 m<sup>2</sup></b>		

<b>B101</b>		
Séjour / Cuisine	22.30 m <sup>2</sup>	
Entrée	6.57 m <sup>2</sup>	
SdE / WC	5.09 m <sup>2</sup>	
Chambre	11.63 m <sup>2</sup>	
<b>45.59 m<sup>2</sup></b>		

<b>B002</b>		
Séjour / Cuisine	22.91 m <sup>2</sup>	
Entrée	5.37 m <sup>2</sup>	
Chambre	11.68 m <sup>2</sup>	
SdE / WC	5.35 m <sup>2</sup>	
<b>45.32 m<sup>2</sup></b>		

<b>B102</b>		
Chambre	11.68 m <sup>2</sup>	
SdE / WC	5.35 m <sup>2</sup>	
Séjour / Cuisine	22.91 m <sup>2</sup>	
Entrée	5.37 m <sup>2</sup>	
<b>45.32 m<sup>2</sup></b>		

<b>B003</b>		
Séjour / Cuisine	21.45 m <sup>2</sup>	
Chambre	11.71 m <sup>2</sup>	
SdE / WC	5.35 m <sup>2</sup>	
Entrée	5.37 m <sup>2</sup>	
<b>43.88 m<sup>2</sup></b>		

<b>B103</b>		
Chambre	11.55 m <sup>2</sup>	
SdE / WC	5.35 m <sup>2</sup>	
Séjour / Cuisine	21.64 m <sup>2</sup>	
Entrée	5.34 m <sup>2</sup>	
<b>43.88 m<sup>2</sup></b>		

<b>B004</b>		
Entrée	6.56 m <sup>2</sup>	
SdE	4.44 m <sup>2</sup>	
WC	2.03 m <sup>2</sup>	
Cellier	2.67 m <sup>2</sup>	
Chambre 1	12.80 m <sup>2</sup>	
Chambre 2	10.88 m <sup>2</sup>	
Séjour / Cuisine	25.44 m <sup>2</sup>	
<b>64.81 m<sup>2</sup></b>		

<b>B104</b>		
SdE	6.27 m <sup>2</sup>	
WC	2.84 m <sup>2</sup>	
Entrée	5.42 m <sup>2</sup>	
Dgt	4.90 m <sup>2</sup>	
Cellier	1.76 m <sup>2</sup>	
Chambre 1	9.47 m <sup>2</sup>	
Chambre 2	11.16 m <sup>2</sup>	
Chambre 3	10.41 m <sup>2</sup>	
Séjour / Cuisine	30.60 m <sup>2</sup>	
<b>82.82 m<sup>2</sup></b>		

<b>B005</b>		
Séjour / Cuisine	30.50 m <sup>2</sup>	
Entrée	5.46 m <sup>2</sup>	
Cellier	1.76 m <sup>2</sup>	
WC	2.84 m <sup>2</sup>	
Chambre 1	10.24 m <sup>2</sup>	
Chambre 2	12.07 m <sup>2</sup>	
Chambre 3	10.41 m <sup>2</sup>	
Dgt	4.95 m <sup>2</sup>	
SdE	6.27 m <sup>2</sup>	
<b>84.50 m<sup>2</sup></b>		

<b>B105</b>		
SdE	4.40 m <sup>2</sup>	
WC	2.45 m <sup>2</sup>	
Entrée	3.76 m <sup>2</sup>	
Cellier	2.80 m <sup>2</sup>	
Chambre 1	9.11 m <sup>2</sup>	
Chambre 2	11.93 m <sup>2</sup>	
Séjour / Cuisine	30.02 m <sup>2</sup>	
<b>64.48 m<sup>2</sup></b>		

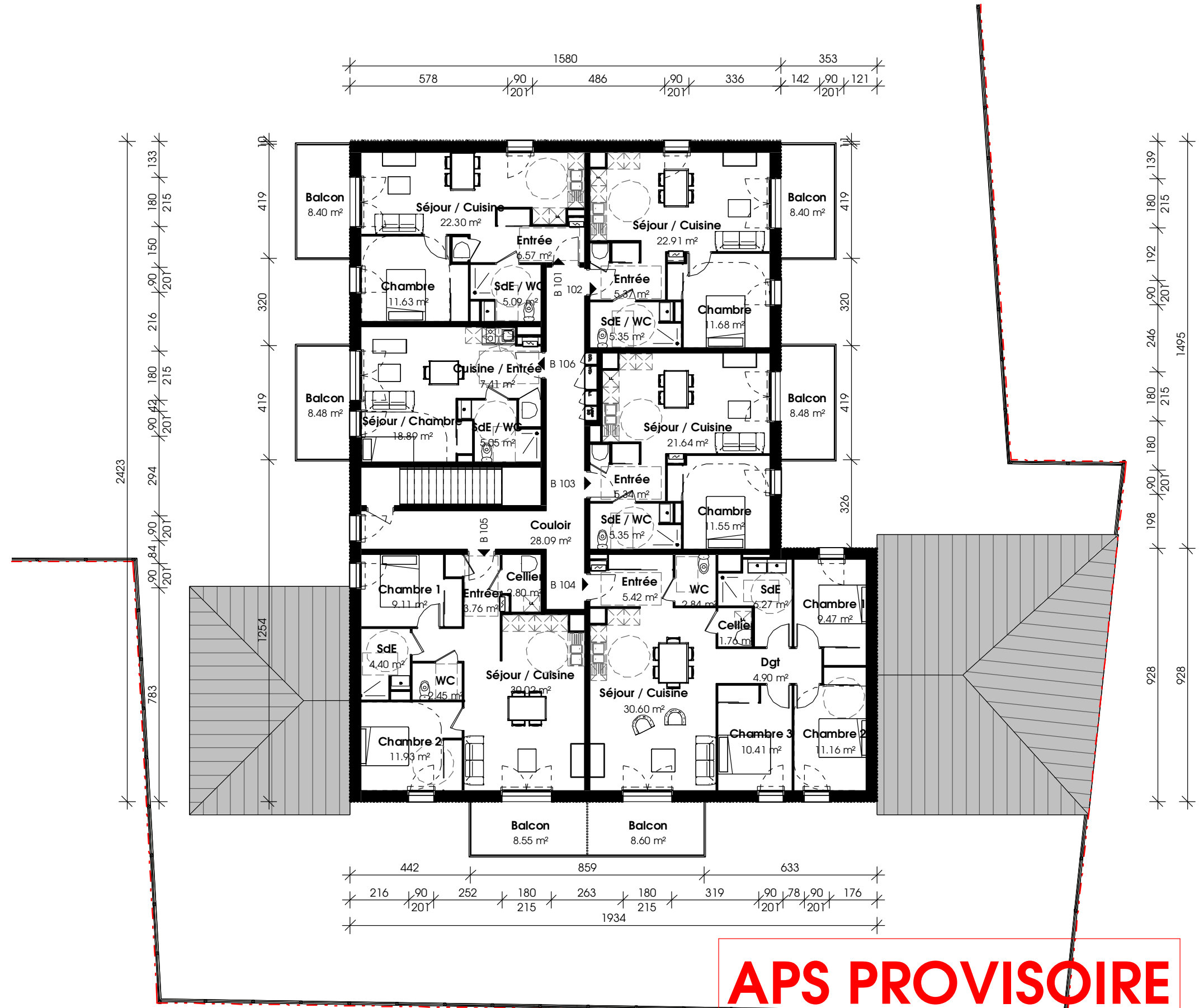
<b>B006</b>		
SdE	4.88 m <sup>2</sup>	
WC	2.45 m <sup>2</sup>	
Séjour / Cuisine	30.02 m <sup>2</sup>	
Entrée	3.76 m <sup>2</sup>	
Cellier	2.80 m <sup>2</sup>	
Chambre 1	9.25 m <sup>2</sup>	
Chambre 2	12.52 m <sup>2</sup>	
<b>65.67 m<sup>2</sup></b>		

<b>B106</b>		
SdE / WC	5.05 m <sup>2</sup>	
Cuisine / Entrée	7.41 m <sup>2</sup>	
Séjour / Chambre	18.89 m <sup>2</sup>	
<b>31.35 m<sup>2</sup></b>		

**SHAB BATIMENT B 726.03 m<sup>2</sup>**

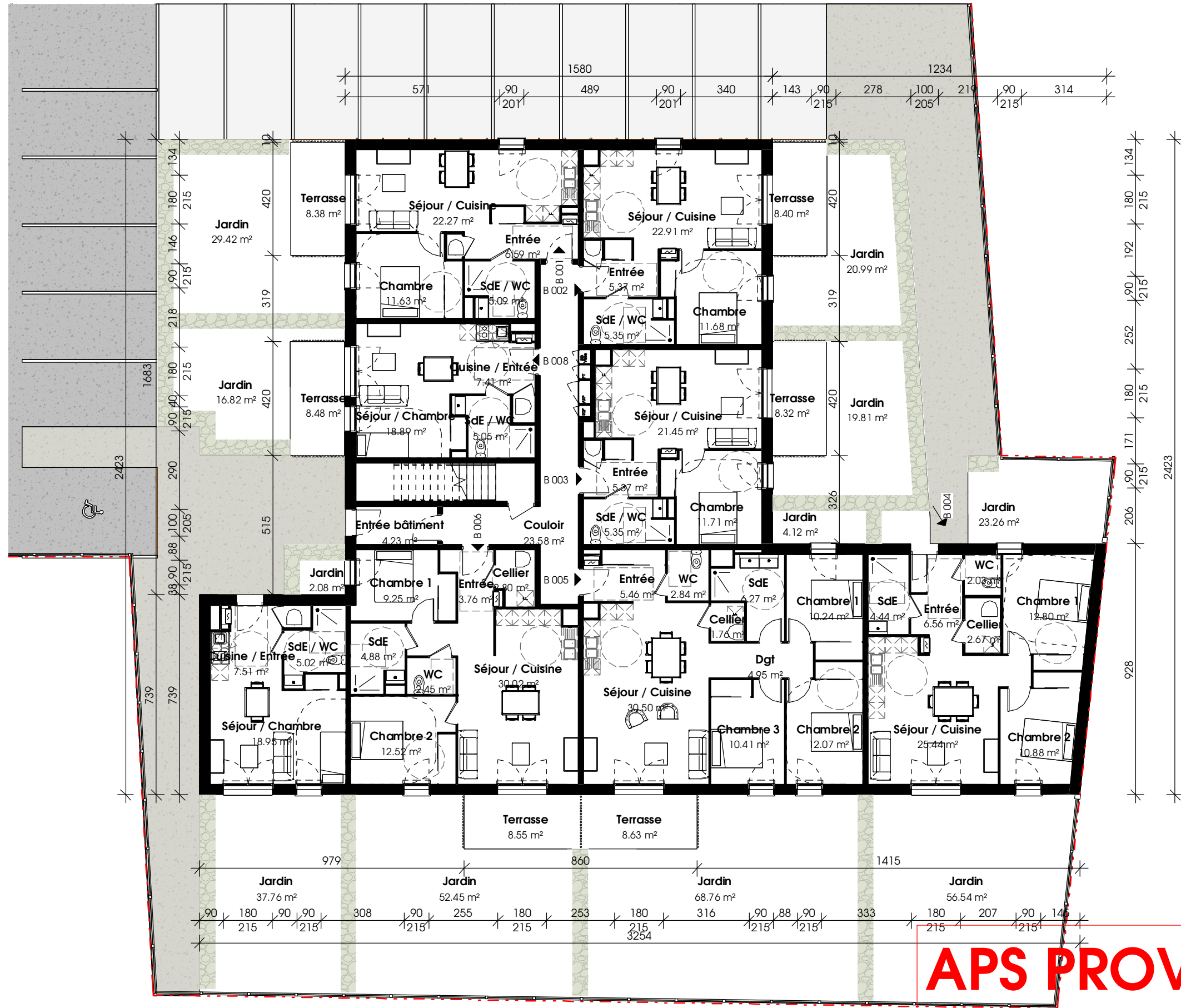
<b>B007</b>		
Cuisine / Entrée	7.51 m <sup>2</sup>	
SdE / WC	5.02 m <sup>2</sup>	
Séjour / Chambre	18.95 m <sup>2</sup>	
<b>31.48 m<sup>2</sup></b>		

<b>B008</b>		
SdE / WC	5.05 m <sup>2</sup>	
Cuisine / Entrée	7.41 m <sup>2</sup>	
Séjour / Chambre	18.89 m <sup>2</sup>	
<b>31.35 m<sup>2</sup></b>		



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. BEZIAN / DECEMBRE 2023



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. BEZIAN / DECEMBRE 2023



Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotés sont donnés à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmés par un plan de géomètre.  
HAURAT / 12/08/23



**ESPACES EXTERIEURS**

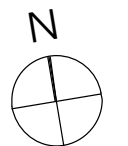
- VOIRIE ET STATIONNEMENT IMPERMEABLE
- STATIONNEMENT PERMEABLE
- CHEMINEMENTS PIETONS
- ESPACES VERTS COMMUNS
- JARDINS PRIVATIFS

**ARBRES**

- ARBRES EXISTANTS CONSERVES
- ARBRES EXISTANTS SUPPRIMES

**TYPOLOGIE DE LOGEMENTS**

- T2
- T3
- T4



APS PROVISOIRE

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
HAURAT / 12/08/23

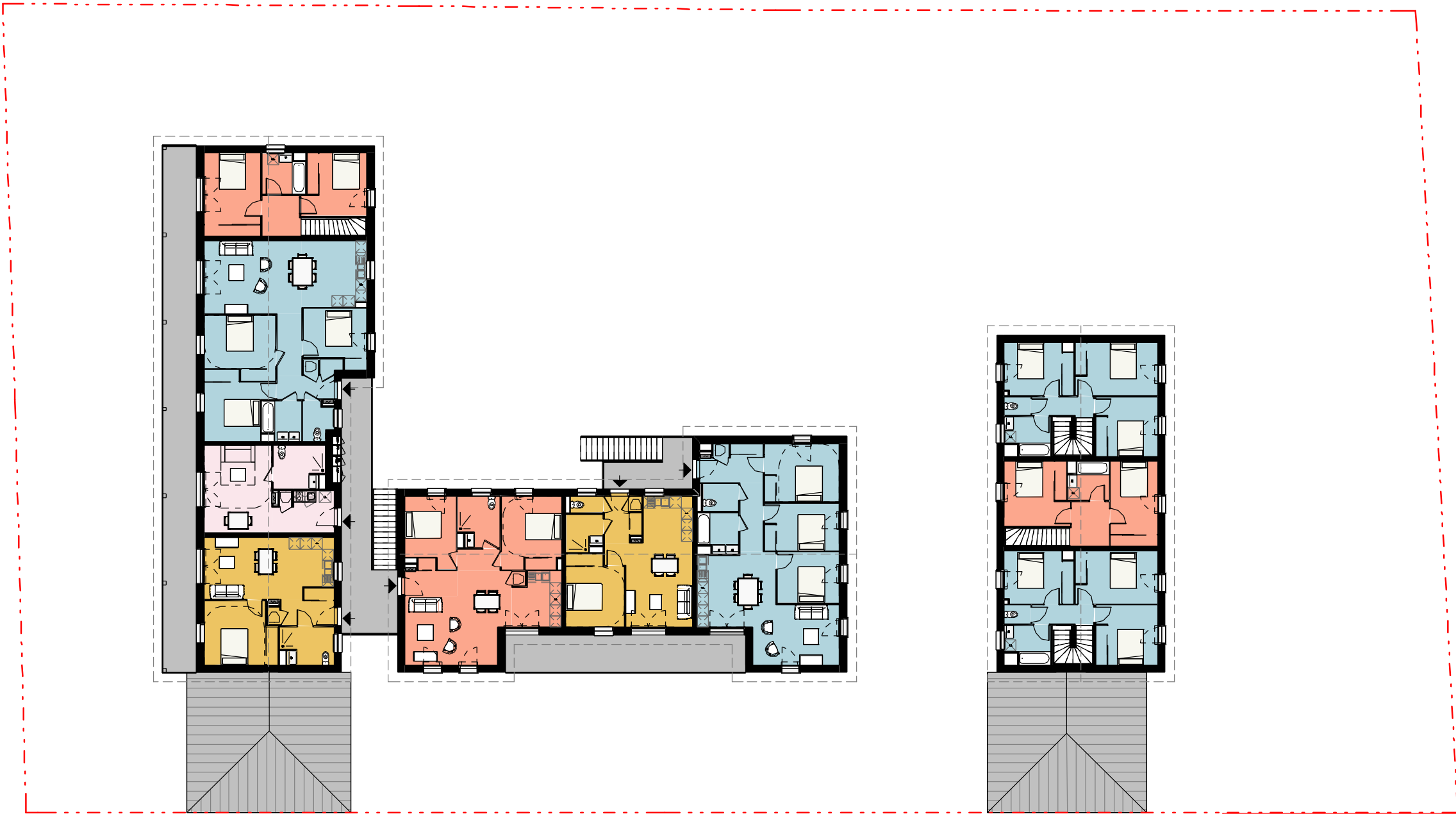
# HURAT - APS 1.3 PLAN R+1

38 Places de stationnement en aérien  
EB = 948,36 m<sup>2</sup> env., soit 29% de la surface du terrain  
EPT = 1452,76 m<sup>2</sup> env., soit 45% de la surface du terrain

SURFACE DE PLANCHER	
<b>A</b>	
RDC	184.06 m <sup>2</sup>
R+1	128.70 m <sup>2</sup>
<b>312.75 m<sup>2</sup></b>	

SURFACE DE PLANCHER	
<b>B</b>	
RDC	202.52 m <sup>2</sup>
R+1	202.52 m <sup>2</sup>
<b>405.04 m<sup>2</sup></b>	

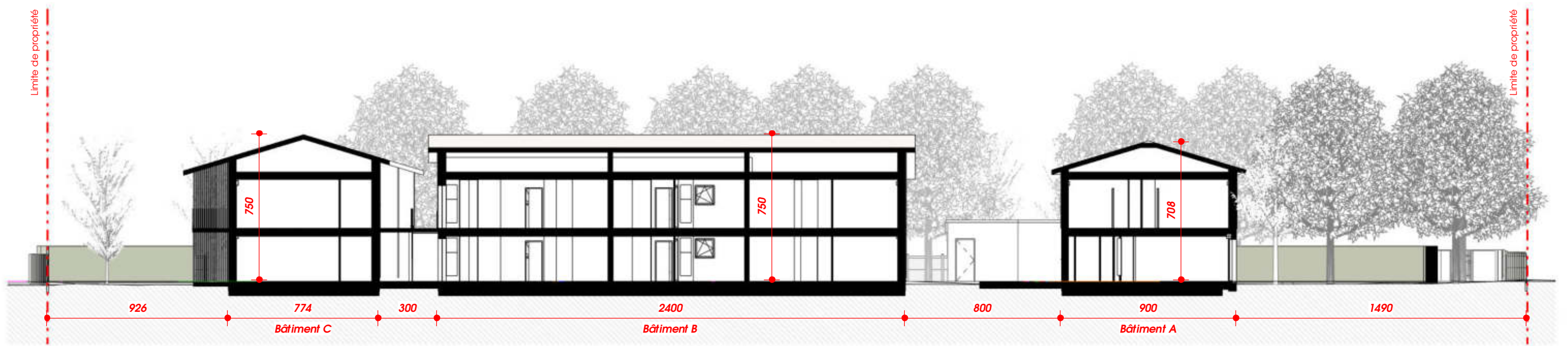
SURFACE DE PLANCHER	
<b>C</b>	
RDC	254.06 m <sup>2</sup>
R+1	205.03 m <sup>2</sup>
<b>459.09 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL</b>	
<b>1176.89 m<sup>2</sup></b>	



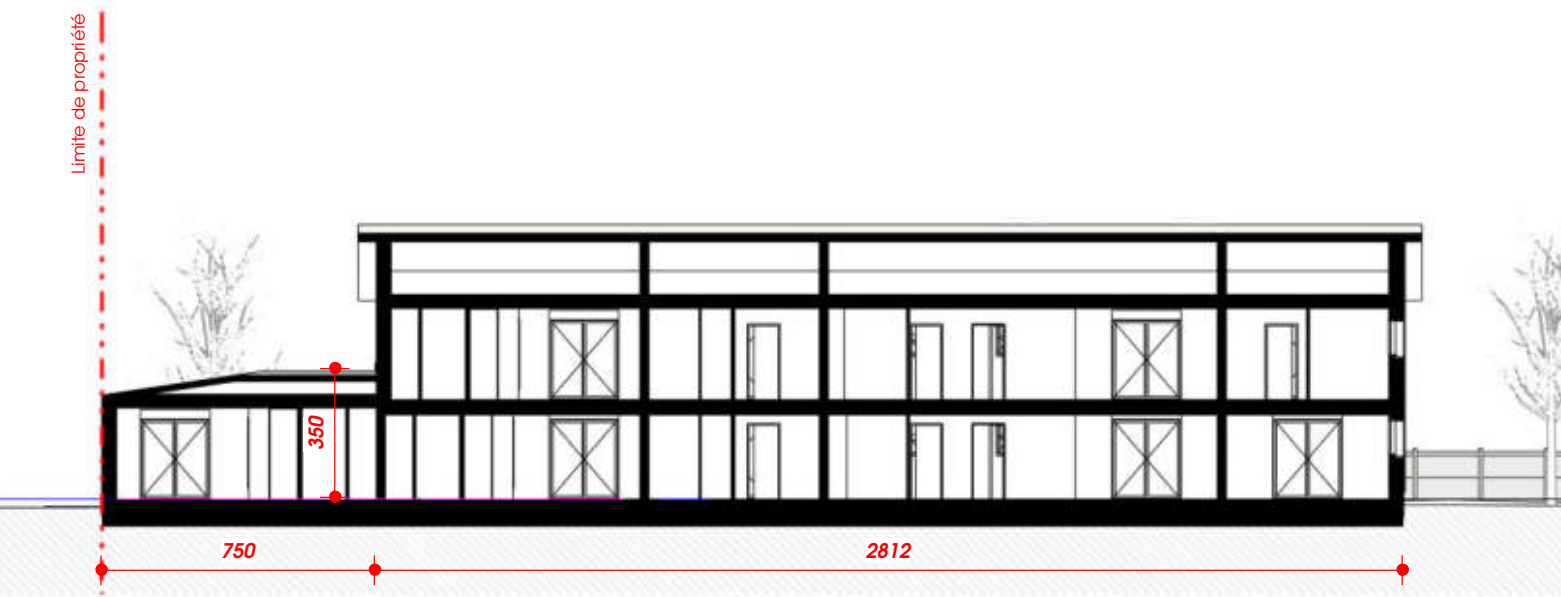
**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
HAURAT / DECEMBRE 2023





Coupe A



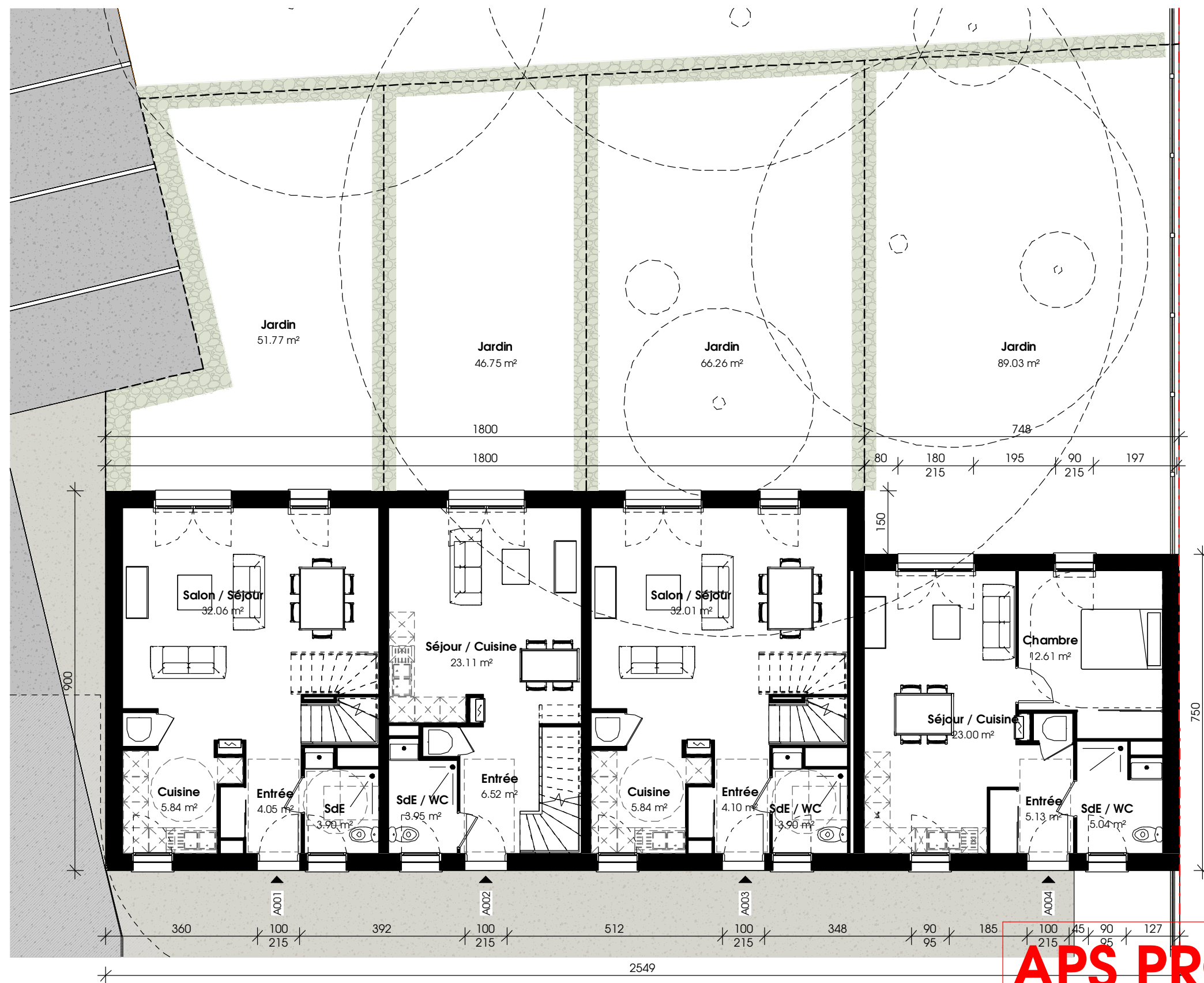
Coupe B - Bâtiment C



Croupe C - Bâtiment A

**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
HAURAT / 12/08/23



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
HAURAT / 12/08/23

**A001**

Salon / Séjour	32.06 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.84 m <sup>2</sup>
Entrée	4.05 m <sup>2</sup>
SdE	3.90 m <sup>2</sup>
Dgt	3.40 m <sup>2</sup>
Chambre 1	9.99 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12.38 m <sup>2</sup>
Chambre 3	10.57 m <sup>2</sup>
SdB	4.72 m <sup>2</sup>
WC	1.41 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>88.32 m<sup>2</sup></b>

**A002**

SdE / WC	3.95 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	23.11 m <sup>2</sup>
Entrée	6.52 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.70 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11.49 m <sup>2</sup>
Dgt	4.87 m <sup>2</sup>
SdB	4.30 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>65.93 m<sup>2</sup></b>

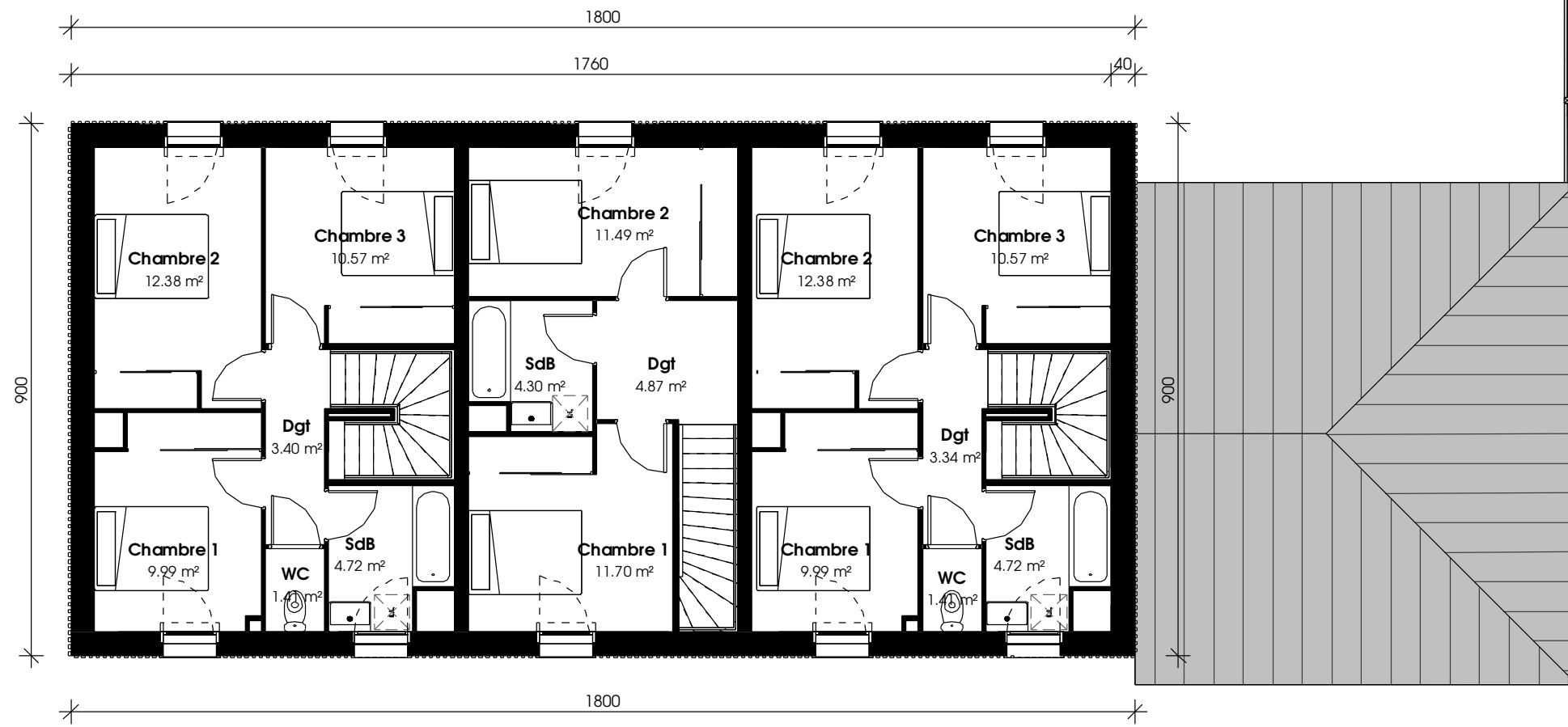
**A003**

Salon / Séjour	32.01 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.84 m <sup>2</sup>
Entrée	4.10 m <sup>2</sup>
SdE / WC	3.90 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12.38 m <sup>2</sup>
Chambre 1	9.99 m <sup>2</sup>
SdB	4.72 m <sup>2</sup>
WC	1.41 m <sup>2</sup>
Dgt	3.34 m <sup>2</sup>
Chambre 3	10.57 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>88.25 m<sup>2</sup></b>

**A004**

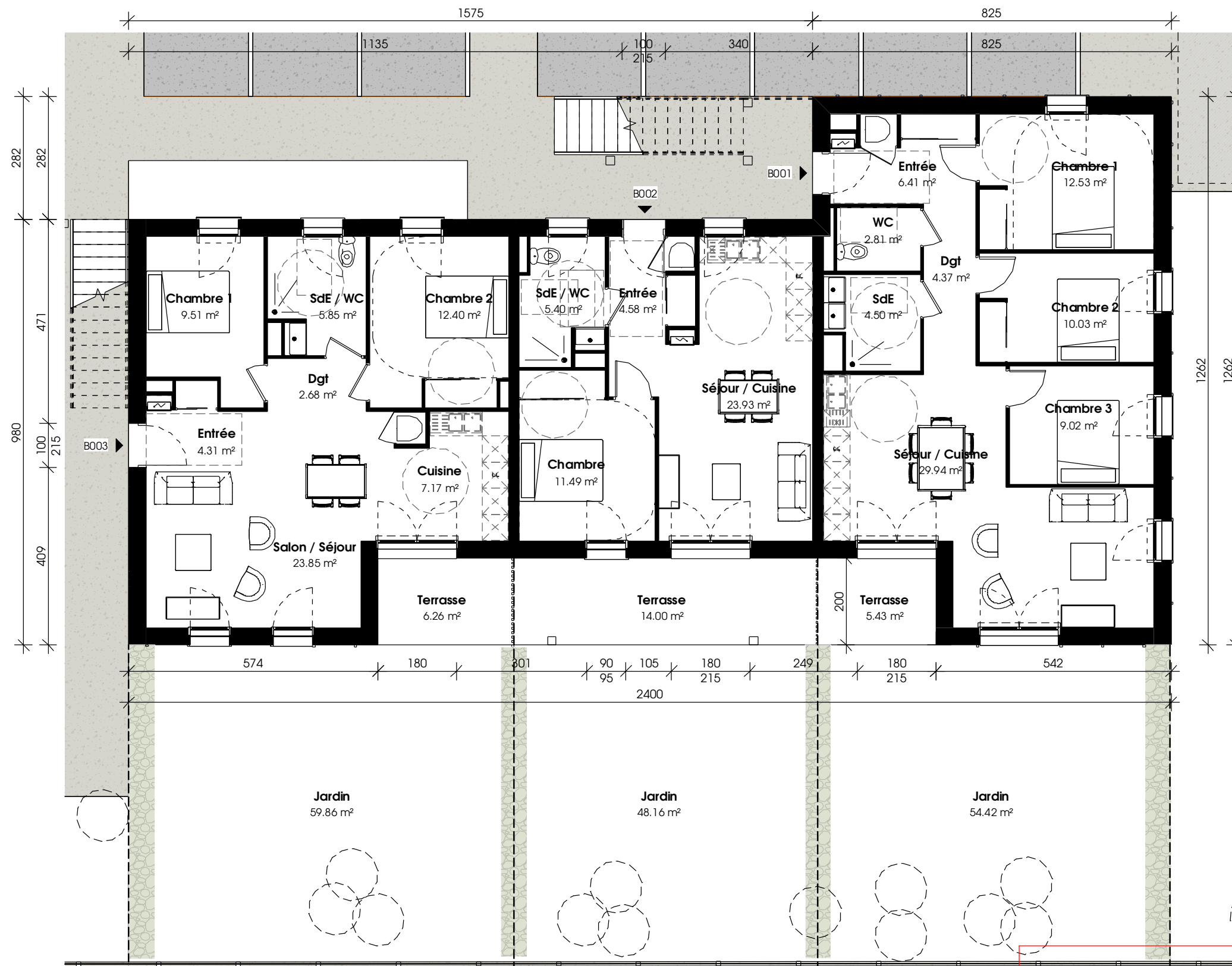
Séjour / Cuisine	23.00 m <sup>2</sup>
Chambre	12.61 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.04 m <sup>2</sup>
Entrée	5.13 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.78 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT A 288.28 m<sup>2</sup>**



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. HAURAT / 12/08/23



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. HURAT / 12/08/23

## B001

Chambre 1	12.53 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.03 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9.02 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	29.94 m <sup>2</sup>
Dgt	4.37 m <sup>2</sup>
Entrée	6.41 m <sup>2</sup>
SdE	4.50 m <sup>2</sup>
WC	2.81 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>79.62 m<sup>2</sup></b>

## B002

SdE / WC	5.40 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	23.93 m <sup>2</sup>
Entrée	4.58 m <sup>2</sup>
Chambre	11.49 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.39 m<sup>2</sup></b>

## B003

Chambre 1	9.51 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.85 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12.40 m <sup>2</sup>
Dgt	2.68 m <sup>2</sup>
Entrée	4.31 m <sup>2</sup>
Salon / Séjour	23.85 m <sup>2</sup>
Cuisine	7.17 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>65.77 m<sup>2</sup></b>

## B101

Entrée	6.36 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.53 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.03 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9.02 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	29.89 m <sup>2</sup>
SdB	4.55 m <sup>2</sup>
WC	2.81 m <sup>2</sup>
Dgt	4.46 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>79.66 m<sup>2</sup></b>

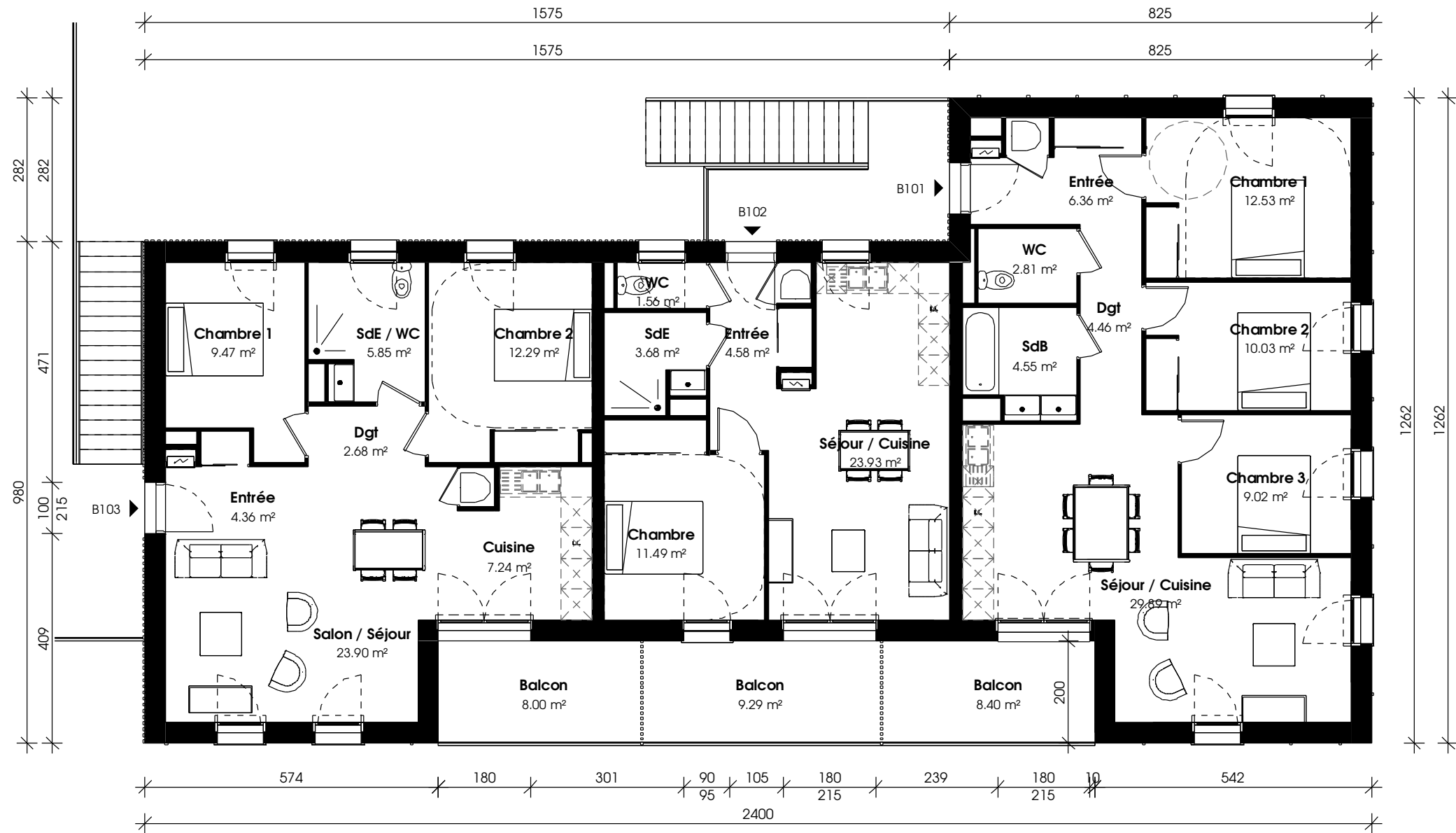
## B102

SdE	3.68 m <sup>2</sup>
Entrée	4.58 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	23.93 m <sup>2</sup>
Chambre	11.49 m <sup>2</sup>
WC	1.56 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.23 m<sup>2</sup></b>

## B103

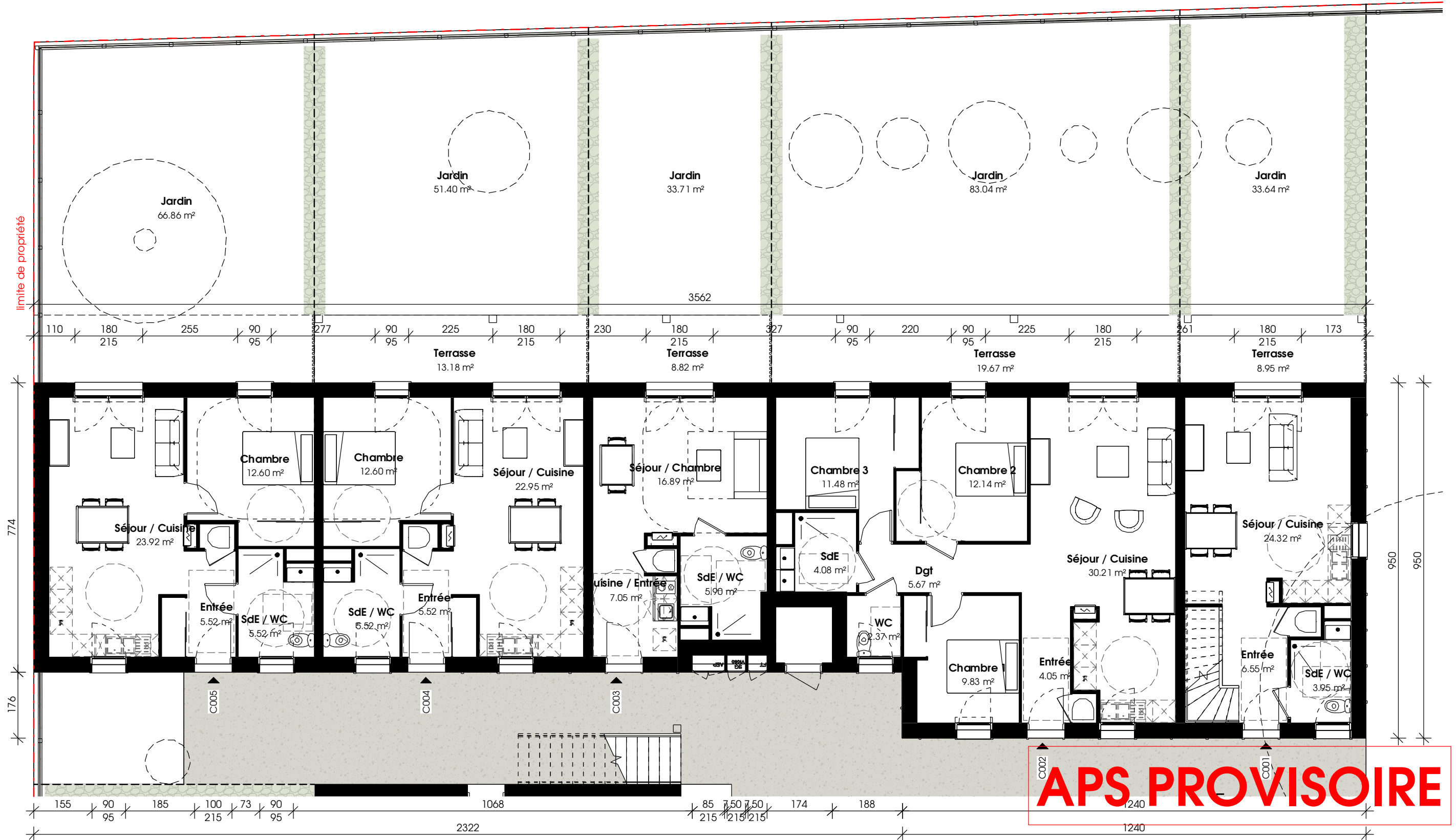
Chambre 1	9.47 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.85 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12.29 m <sup>2</sup>
Dgt	2.68 m <sup>2</sup>
Entrée	4.36 m <sup>2</sup>
Salon / Séjour	23.90 m <sup>2</sup>
Cuisine	7.24 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>65.79 m<sup>2</sup></b>

**SHAB BATIMENT B 381.46 m<sup>2</sup>**



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. HAURAT / 12/08/23



**APS PROVISOIRE**

Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral.  
Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre.  
HAURAT / 12/08/23

# HAURAT - APS 7.2 BATIMENT C Plan R+1

Echelle 1 : 100

## C001

SdE / WC	3.95 m <sup>2</sup>
Entrée	6.55 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	24.32 m <sup>2</sup>
Chambre 2	13.44 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.05 m <sup>2</sup>
SdB	4.74 m <sup>2</sup>
Dgt	4.50 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>68.53 m<sup>2</sup></b>

## C002

Séjour / Cuisine	30.21 m <sup>2</sup>
Entrée	4.05 m <sup>2</sup>
Chambre 1	9.83 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12.14 m <sup>2</sup>
Chambre 3	11.48 m <sup>2</sup>
Dgt	5.67 m <sup>2</sup>
SdE	4.08 m <sup>2</sup>
WC	2.37 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>79.83 m<sup>2</sup></b>

## C003

Séjour / Chambre	16.89 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.90 m <sup>2</sup>
Cuisine / Entrée	7.05 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>29.84 m<sup>2</sup></b>

## C004

Chambre	12.60 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.52 m <sup>2</sup>
Entrée	5.52 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	22.95 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>46.59 m<sup>2</sup></b>

## C005

Chambre	12.60 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.52 m <sup>2</sup>
Entrée	5.52 m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine	23.92 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>47.56 m<sup>2</sup></b>

## C101

Salon / Séjour	20.27 m <sup>2</sup>
Cuisine	12.10 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12.14 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9.73 m <sup>2</sup>
Dgt	4.27 m <sup>2</sup>
Entrée	5.52 m <sup>2</sup>
SdB	4.24 m <sup>2</sup>
WC	3.04 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.48 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>82.79 m<sup>2</sup></b>

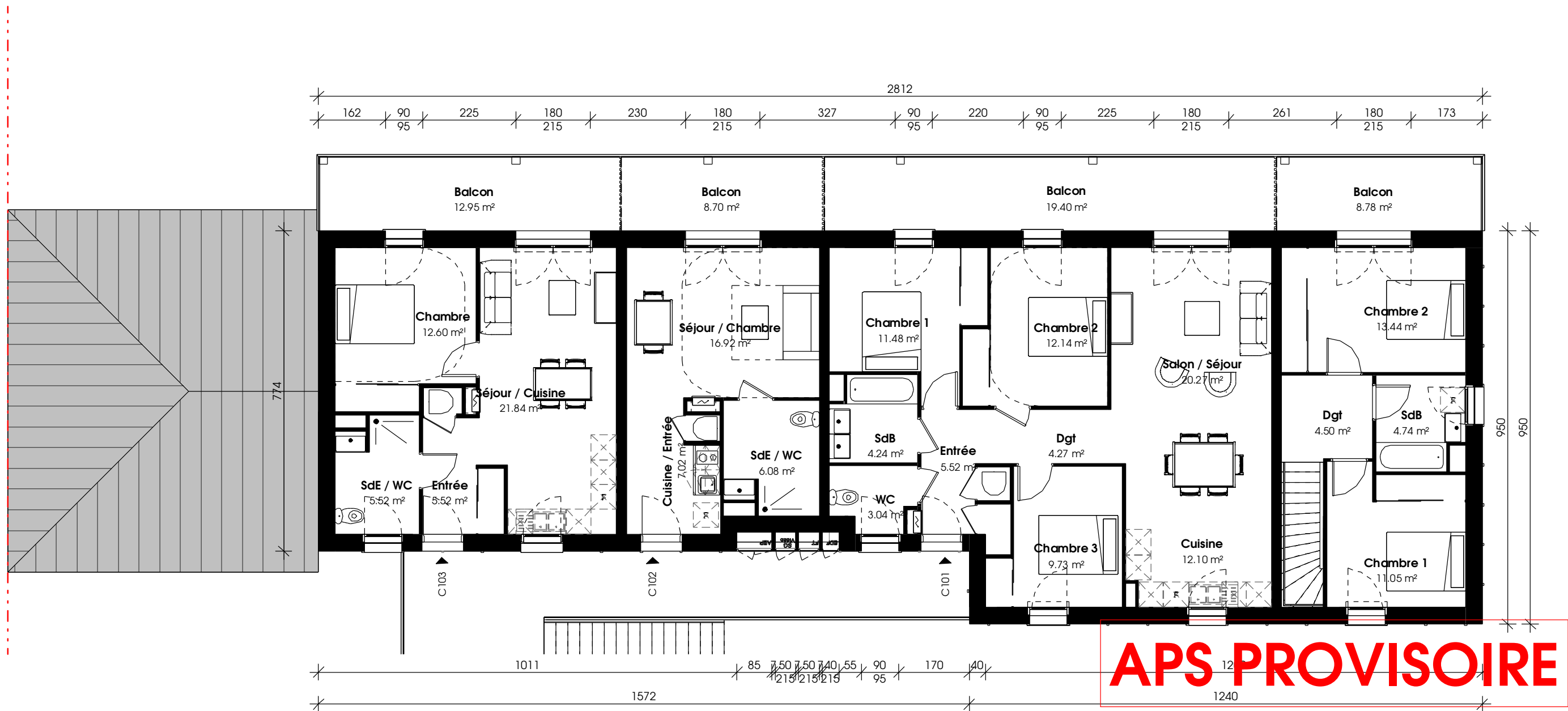
## C102

SdE / WC	6.08 m <sup>2</sup>
Cuisine / Entrée	7.02 m <sup>2</sup>
Séjour / Chambre	16.92 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>30.02 m<sup>2</sup></b>

## C103

Séjour / Cuisine	21.84 m <sup>2</sup>
Chambre	12.60 m <sup>2</sup>
Entrée	5.52 m <sup>2</sup>
SdE / WC	5.52 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45.48 m<sup>2</sup></b>

SHAB BATIMENT C 430.65 m<sup>2</sup>



Les surfaces, dimensions, emplacements et autres informations sont fournies à titre indicatif sur la base d'un plan cadastral. Les cotes sont données à titre indicatif et devront obligatoirement être confirmées par un plan de géomètre. HAURAT / 12/08/23



## CONVENTION DE REALISATION N°33-24-006 « BEZIAN/HAURAT » POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** », « **la COBAS** » ou « **l'EPCI** » ;

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

d'une part,

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024-.....du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part



## PRÉAMBULE

### La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	21 887 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,15 % au 1 <sup>er</sup> janvier 2020	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (2019)	245,5	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	5,40 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,96	2,12

### La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	Modification n°7 du PLU approuvé en date du 22 septembre 2022
<b>PLH</b>	Approuvé le 30 juin 2017 pour la période 2016 - 2021	En cours de révision pour la période 2023 - 2027

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

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

**La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.**

Elle détermine :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la présente convention.

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

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

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global défini ci-dessous.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section CB numéros 95, 85 et 86 ;
- Section CV numéro 29.

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CB n°95-85-86	2 516 m <sup>2</sup>	Bâti	25-27 rue du Docteur Bezian	UB-UC	ER n°71 pour l'élargissement de la rue du Docteur Bezian	Libre
CV n°29	3 263 m <sup>2</sup>	Bâti	160 allée du Haurat	UD		Libre



## 2.2 Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU dont la commune de Gujan-Mestras est soumise.

A ce stade, l'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. Le 18 décembre 2023, l'EPFNA et l'opérateur choisi dans le cadre de la consultation ont régularisé une promesse synallagmatique de vente en vue de définir les modalités du projet.

A noter que les parcelles CB 85 et 86 n'ont pas été acquise par l'EPFNA. En effet, le bénéficiaire de l'opération a régularisé le 11 décembre 2023 une promesse de vente avec les vendeurs en vue d'élargir le terrain d'assiette spécifique du site « Bezian ».

### 2.2.1. - Le Programme

La commune autorise l'EPFNA à signer une promesse synallagmatique de vente avec le promoteur **Réalités en partenariat avec le bailleur social Vilogia**, sur les fonciers cadastrés CB 95 et CV 29, d'une superficie totale de 4 880 m<sup>2</sup>, pour la réalisation d'un programme global de **21 logements libres et 17 LLS** selon la programmation suivante :

- **BEZIAN** : parcelle CB numéro 95 ainsi que les parcelles cadastrées section CB numéros 85 et 86 : 12 logements libres et 8 LLS
- **HAURAT** : parcelle cadastrée section CV numéro 29 : 9 logements libres et 9 LLS

### 2.2.2. – Les modalités de sortie envisagées

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2023. Les lauréats sont le promoteur **Réalités en partenariat avec le bailleur social Vilogia** avec qui l'EPFNA a régularisé une promesse de vente le 18 décembre 2023.

La cession des fonciers « Bezian » et « Haurat » aura lieu au prix global de **1 115 000 € HT** (un million cent quinze mille euros hors taxes). Au 21 décembre 2023, le prix de revient de l'opération « Bezian/Haurat » est de 1 628 330,26 € HT<sup>1</sup>.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier BEZIAN au groupe Réalités	492 082 € HT
Prix de cession du foncier HAURAT au groupe Réalités	622 918 € HT
Minoration EPFNA sur fonds SRU	350 000 € HT
Subvention directe prévisionnelle à l'opération par la Commune de Gujan-Mestras	156 430 € HT
Reste à charge communal au 21 décembre 2023	6 900,26 € HT <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 628 330,26€ HT</b>

### 2.2.3. – Le phasage prévisionnel du projet

Le calendrier prévisionnel convenu pour la réalisation de l'opération est indiqué ci-après :

- Signature de la PSV : 18 Décembre 2023
- Dépôt du Permis de construire : Mars 2024
- Obtention du Permis de construire : Juillet 2024

<sup>1</sup> Le prix de revient sera calculé en fonction de la date de cession qui fera varier le solde restant à financer pour combler le déficit d'opération.

<sup>2</sup> Montant prévisionnel au 07 décembre 2023 qui sera amené à évoluer durant le portage de l'EPFNA et jusqu'à la cession à l'opérateur par l'intégration des coûts afférents à la gestion et à la sécurisation des biens.

- Purge du Permis de construire : Octobre 2024
- Cession des fonciers à l'acquéreur : 31 Décembre 2024
- Commencement des travaux : Janvier 2025
- Livraison des logements : Août 2026

### 2.3. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Il est rappelé ici que l'EPF est délégataire du droit de préemption urbain, par arrêté du 19 janvier 2021 de la Préfète de Gironde sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Modalités de financement des études**

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

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

### **3.4 Modalités de paiement des études**

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

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

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

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 SECURISATION DES BIENS**

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

### **4.2 GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

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

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1 DEPENSES ENGAGEES AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 26 août 2019 à l'acquisition de la parcelle CB n°95 et le 13 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle CV n°29, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032008) est de 1 628 330,26 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 628 330,26 € HT au 21 décembre 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

### **5.2 PLAFOND DE DEPENSES**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 700 000 €.

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

### **5.3 ACCORD PREALABLE DE LA PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE**

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

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

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

### **5.4 OBLIGATION DE RACHAT ET RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA COMMUNE**

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.



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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue au **30 juin 2025**.

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

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

## **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence 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 : Directeur de l'Urbanisme Christophe DUCASSE <christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire Marie-Hélène DES ESGAULX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER <gregoire.gilger@epfna.fr>
- Chef de projet de l'EPFNA : Aziz TRAORE <aziz.traore@epfna.fr>

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

## **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

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

## **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

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

La commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération du  
Bassin d'Arcachon Sud représentée par  
sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

en date du

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-019

Convention de réalisation n°33-24-007 "Cazaux/Pasteur" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-007 "Cazaux/Pasteur" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-032 (opération n°3318032019) dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 250 000 € 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  
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

### Rapport du directeur général

**Convention de réalisation n°33-24-007 "Cazaux/Pasteur" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA**

**Objet** : Production de logements sociaux en commune carencée

**Contexte** : La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 12 janvier 2022 à l'acquisition des parcelles BM n°294 et BM 936 et le 29 septembre 2021 à l'acquisition des parcelles CI 365 – 366 – 367 - 391, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération est de 3 218 433,44 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération 3318032019 susvisée pour un montant total 3 218 433,44 € HT au 21 décembre 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

**Projet** : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux.

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2023. Les lauréats sont le promoteur **Réalités en partenariat avec le bailleur social Clairsienne et le promoteur Juste** avec qui l'EPFNA régularisa une promesse de vente courant Janvier 2024 pour la réalisation d'un programme global de **34 logements libres et 35 LLS**.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 3 250 000

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
16 938 002 € / 14 010 096 €	5 396 502 €	14 582 033 €

**Périmètre** : La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global d'une superficie de 9 301 m<sup>2</sup>.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section CI 365 – 366 – 367 - 391 (site CAZAUX) ;
- Section BM 294 - 936 (site PASTEUR).





## CONVENTION DE REALISATION N°33-24-007 « CAZAUX/PASTEUR » POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** », « **la COBAS** » ou « **l'EPCI** » ;

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

d'une part,

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024-.....du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part



## PRÉAMBULE

### La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	21 887 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,15 % au 1 <sup>er</sup> janvier 2020	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (2019)	245,5	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	5,40 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,96	2,12

### La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	Modification n°7 du PLU approuvé en date du 22 septembre 2022
<b>PLH</b>	Approuvé le 30 juin 2017 pour la période 2016 - 2021	En cours de révision pour la période 2023 - 2027

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

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

**La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.**

Elle détermine :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la présente convention.

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

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



## 2.2 Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été acquises dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU dont la commune de Gujan-Mestras est soumise.

A ce stade, l'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. L'EPFNA et les opérateurs choisis dans le cadre de la consultation régulariseront courant Janvier 2024 une promesse synallagmatique de vente en vue de définir les modalités du projet.

### 2.2.A - Le Programme

La commune autorise l'EPFNA à signer une promesse synallagmatique de vente avec le promoteur **Réalités en partenariat avec le bailleur social Clairsienne et le promoteur Juste**, sur les fonciers cadastrés CI 365 – 366 – 367 – 391 et BM 294 - 936, d'une superficie totale de 9 301 m<sup>2</sup>, pour la réalisation d'un programme global de **34 logements libres, 35 LLS et un terrain à bâtir** selon la programmation suivante :

- **CAZAUX** : parcelles cadastrées section CI numéro 365 – 366 – 367 – 391: 8 logements libres, 9 LLS et un terrain à bâtir
- **PASTEUR** : parcelles BM numéro 294 et 936 : 26 logements libres et 26 LLS

### 2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2023. Les lauréats sont le promoteur **Réalités en partenariat avec le bailleur social Clairsienne et le promoteur Juste** avec qui l'EPFNA régularisa une promesse de vente courant Janvier 2024.

La cession des fonciers « Cazaux » et « Pasteur » aura lieu au prix global de **3 200 377 € HT** (trois millions deux cent mille trois cent soixante-dix-sept euros hors taxes). Au 21 décembre 2023, le prix de revient de l'opération « Cazaux/Pasteur » est de 3 218 433,44 € HT<sup>1</sup>.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier CAZAUX au groupe Réalités et à Juste	885 845,00 € HT
Prix de cession du foncier PASTEUR au groupe Réalités, Juste et Clairsienne	2 314 532,00 € HT
Reste à charge communal au 21 décembre 2023	18 056,44 € HT <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3 218 433,44 € HT</b>

### 2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

Le calendrier prévisionnel convenu pour la réalisation de l'opération est indiqué ci-après :

- Signature de la PSV : Janvier 2024
- Dépôt du Permis de construire : Avril 2024
- Obtention du Permis de construire : Août 2024
- Purge du Permis de construire : Novembre 2024
- Cession des fonciers à l'acquéreur : 31 Décembre 2024
- Commencement des travaux : Janvier 2025
- Livraison des logements : Août 2026

<sup>1</sup> Le prix de revient sera calculé en fonction de la date de cession qui fera varier le solde restant à financer pour combler le déficit d'opération.

<sup>2</sup> Montant prévisionnel au 21 décembre 2023 qui sera amené à évoluer durant le portage de l'EPFNA et jusqu'à la cession à l'opérateur par l'intégration des coûts afférents à la gestion et à la sécurisation des biens.

### 2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Il est rappelé ici que l'EPF est délégataire du droit de préemption urbain, par arrêté du 19 janvier 2021 de la Préfète de Gironde sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

### 3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

### **3.3 Modalités de financement des études**

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

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

### **3.4 Modalités de paiement des études**

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

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

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

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 SECURISATION DES BIENS**

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

### **4.2 GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

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

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1 DEPENSES ENGAGEES AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 12 janvier 2022 à l'acquisition des parcelles BM n°294 et BM 936 et le 29 septembre 2021 à l'acquisition des parcelles CI 365 – 366 – 367 - 391, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération est de 3 218 433,44 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération 3318032019 susvisée pour un montant total 3 218 433,44 € HT au 21 décembre 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 foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

## 5.2 PLAFOND DE DEPENSES

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 3 250 000 €.

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

## 5.3 ACCORD PREALABLE DE LA PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE

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

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

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

## 5.4 OBLIGATION DE RACHAT ET RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA COMMUNE

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.



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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue au **30 juin 2025**.

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

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

#### **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence 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 : Directeur de l'Urbanisme Christophe DUCASSE <christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire Marie-Hélène DES ESGAULX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER <gregoire.gilger@epfna.fr>
- Chef de projet de l'EPFNA : Aziz TRAORE <aziz.traore@epfna.fr>

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

#### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

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

#### **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

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

La commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération du  
Bassin d'Arcachon Sud représentée par  
sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

en date du

# RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2024-02-26-00001

Arrêté portant délégation de signature à Madame  
Cynthia ESPINOSA, secrétaire générale adjointe,  
déléguée à la modernisation

---

**Arrêté portant délégation de signature à Madame Cynthia ESPINOSA,  
secrétaire générale adjointe, déléguée à la modernisation**

---

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux, délégation est donnée à Madame Cynthia ESPINOSA, secrétaire générale adjointe déléguée à la modernisation, à l'effet de signer la correspondance et les documents concernant les questions relevant de sa direction.

**Article 2** : Cette délégation s'applique également aux décisions individuelles défavorables.

**Article 3** : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.



# RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2024-02-26-00002

Arrêté portant subdélégation de signature à Madame  
Cynthia ESPINOSA, secrétaire générale adjointe,  
déléguée à la modernisation



---

**Arrêté portant subdélégation de signature à Madame Cynthia ESPINOSA,  
secrétaire générale adjointe, déléguée à la modernisation**

---

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les arrêtés de Monsieur le préfet de la région Nouvelle Aquitaine, en date du 30 janvier 2023, portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités,

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Subdélégation de signature est accordée par Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités, à Madame Cynthia ESPINOSA, secrétaire générale adjointe déléguée à la modernisation, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les pièces faisant l'objet de la délégation susvisée du 30 janvier 2023.

**ARTICLE 2** : Le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et le directeur régional des finances publiques de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.



**Spécimen de signature**  
De Madame Cynthia ESPINOSA  
Visé par le présent arrêté