PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS N°R75-2024-133

PUBLIÉ LE 17 JUILLET 2024

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 (513 pages) Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-07-01-00005

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

B– AH/MDSN – point I.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 098

Convention de réalisation n°16-24-073 pour la reconversion du foncier commercial vacant de centre-ville entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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°16-24-073 pour la reconversion du foncier commercial vacant de centre-ville entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-16-033, des opérations 1616033-001 et 1616033-005 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 - 1 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEPME

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-24-073 pour la reconversion du foncier commercial vacant de centre-ville entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un foncier vacant pour y installer une maison de pays

Contexte : La commune d'Angoulême est localisée au centre du département de Charente. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération Grand Angoulême depuis 01/01/2017. L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la route nationale 10. Elle est desservie par une gare SNCF sur la ligne LGV Paris Bordeaux. La commune d'Angoulême est soumise à l'article 55 de la loi SRU. La commune est lauréate du dispositif Action Cœur de Ville.

Projet : La Ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 08 novembre 2016, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême.

Dans ce cadre, l'EPFNA s'est porté acquéreur d'un ilot bâti rue Goscinny d'une part et d'un immeuble remarquable vacant au cœur du centre-ville, 71bis rue Hergé. L'ilot de la rue Goscinny a été cédé à la SEM Territoires Charente qui opèrera un remembrement des immeubles et une réhabilitation lourde afin de proposer à la vente des logements dans les étages et à la location un rez de chaussé commercial.

La nouvelle convention vise à poursuivre le portage du foncier sis rue Hergé afin de le rétrocéder à l'agglomération pour un projet de Maison de Tourisme.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-16-033, au titre des opération susvisées 1616033-001 et 1616033-005, pour un montant total 645 434,67 € HT au 06/02/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2025

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

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

Périmètre : Ilot vacant et bâti situé en centre-ville

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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME (16)

Commune d'Angoulême

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (378 m²)

CONVENTION REALISATION N° 16-24-073

POUR LA RECONVERSION DU FONCIER COMMERCIAL VACANT DE CENTRE-VILLE

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULEME

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

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

d'une part,

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

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

ET

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

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

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

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

La commune est lauréate du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Angoulême	Grand Angoulême	Charente
Population	41 603	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0.15 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	23.24 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	213	534	1 018
Taux de vacance du parc de logements	13.19 %	48 393 m²	77 481 m²
Nombre de personnes par ménages	1.83 %	8.87 %	11.18 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	28 834	2.09	2.13
Nombre d'entreprises	557	64 867	139 934
Nombre de commerces, hébergements, restauration	1 108	1 346	3 126
Taux de chômage annuel moyen	22.18 %	2 670	6 830

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

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

Documents d'urbanisme en vigueur :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 71 rue Hergé» 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 (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
AN 335	3 a 96 ca	Immeuble bâti – local commercial	71 rue Hergé	U	PSMV	Vacant

1 Lot de copropriété édifié sur 3 niveaux de configurations différentes. Il comprend le tréfonds correspondant à la partie d'immeuble où se trouve la cave V1. Il est limité en élévation à la sous-face de la structure supportant le deuxième étage à la cote 100,01m environ.

Il s'étend :

- au sous-sol à la cote NGF de 90,02 m environ sur une superficie de 115 m². Cette cave est construite sur un vide sanitaire.
- Au rez de chaussée à la cote NGF 92,82m environ sur une superficie de 308 m². Le lot Volume V1 bénéficie d'une servitude de passage sur le couloir d'accès du volume V2.
- Au premier étage à la cote NGF 97,04 m environ sur une superficie de 328 m². Le Lot Volume V1 bénéficie d'une servitude de passage sur le palier d'accès du Volume V2 et sur la cage d'escalier du Volume V2 afin d'accéder à la rue.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle n°16-16-033 dont la garantie de rachat était portée par la ville d'Angoulême. Le projet a évolué et a désormais une dimension communautaire avec la création d'une maison de pays.

2.2.1 – Les modalités de sortie envisagées

La communauté d'agglomération a convenu de racheter l'immeuble afin de mener à bien son projet.

2.2.2 – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2021
- Réalisation des études complémentaires : 2024-2025
- Cession du foncier par l'EPFNA à la personne publique garante : 2025
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2026
- Mise en service : 2027

2.3 Démarche d'acquisition

Le bien étant déjà la propriété de l'EPFNA, ce paragraphe est sans objet.

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

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3 : DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

SANS OBJET

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention n°16-16-033

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-16-033, opérations 1616033-001 et 1616033-005, au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 645 434,67 € HT au 06/02/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 616 500 € acquisition par acte authentique en date du 09/06/2022
- 7 803,80 € de frais d'acte et d'huissier
- 13 937,05 € de taxes foncières
- 2 355 € de taxes sur les friches commerciales de centre-ville
- 4 608 € d'études et diagnostics

- 36€ de demande de renseignement hypothécaire
- 194,82 € d'assurances

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

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

*5.2*Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 700 000 € HT.

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

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

5.3 Accord préalable de la personne publique contractante

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

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

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

5.4 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Intercommunalité :
- Réfèrent politique Intercommunalité :
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA :

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

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 – PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Ville d'Angoulême représentée par son Maire,	La Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, représentée par son Vice-Président	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Xavier BONNEFONT	**Michel ANDRIEUX**	**Sylvain BRILLET**

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

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

B– AH/MDSN – point I.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 099

Convention de réalisation n°16-24-108 pour la production de logements sur l'ilot Foulpougne entre la Commune de Gond Pontouvre, la Communauté d'agglomération de Grand Angouleme 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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°16-24-108 pour la production de logements sur l'ilot Foulpougne entre la Commune de Gond Pontouvre, la Communauté d'agglomération de Grand Angouleme et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-14-025 et l'opération 1614025003 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 430 000 € 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 - 1 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-24-108 pour la production de logements sur l'îlot Foulpougne entre la Commune de Gond Pontouvre, la Communauté d'agglomération de Grand Angouleme et l'EPFNA

Objet : Densification de deux ilots urbains pour de la production de logements

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

Projet : La convention a pour objet de terminer les opérations en cours sur la Commune de Gond Pontouvre au titre d'une convention échue depuis le 31 décembre 2023. Un avenant de prorogation avait été présenté au bureau EPFNA du 12 octobre 2023 mais la convention n'a pu être signée avant son échéance. Dans ce contexte, cette nouvelle convention régularise l'opération foncière menée sur l'ilot Foulpougne.

Sur l'îlot de Foulpougne, l'EPFNA porte toujours ce périmètre foncier de presque un hectare. Des négociations sont en cours avec le promoteur AMETIS et le bailleur social NOALIS pour une opération de logements comprenant plusieurs phases.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°16-14-025 de l'opération 1614025003 pour un montant total de 941 881,54 € HT au 03 juin 2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 2 ans

Montant : 1 430 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
14 625 000 € / 8 010 000 €	10 350 000 €	15 300 000 €

Périmètre : Périmètre de réalisation au coeur du bourg.

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


COMMUNE DE GOND-PONTOUVRE (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Ilot Anglades
Ilot Foulpougne
Périmètre de réalisation (1,93 ha)
0
50
100 m

CONVENTION REALISATION N°16-24-108

Pour la production de logements sur les ilots Foulpougne et des Anglades

ENTRE

LA COMMUNE DE GOND-PONTOUVRE (16)
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE
La **commune de Gond-Pontouvre,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de l'Hôtel de Ville à GOND-PONTOUVRE (16160), représentée par **Monsieur Gérard DEZIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 boulevard Bessin Bey à ANGOULEME CEDEX (16023) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment autorisé à l'effet des présentes par une décision du Président n°+++ en date du ++ 2024,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération »** 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- …… du XX XX 2024.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

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

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

La cession des fonciers n'ayant pu intervenir selon le planning envisagé initialement, un avenant à la convention était prévu pour proroger sa durée. Il n'a pas pu être signé avant l'échéance de la convention. Dans ce contexte, cette nouvelle convention régularise les opérations foncières menées sur l'ilot des Anglades et Foulpougne.

Sur l'ilot des Anglades, l'EPFNA s'est porté acquéreur de plusieurs fonciers rétrocédés ensuite à plusieurs acteurs pour la création d'environ 15 logements dont 8 logements locatifs sociaux, un marchand de biens pour la réhabilitation de bâtis vacants en 3-4 logements. A ce jour, il reste à régulariser une minoration foncière votée par le Conseil d'administration de l'EPFNA.

Sur l'ilot de Foulpougne, l'EPFNA porte toujours du foncier. Des négociations sont en cours avec le bailleur social AMETIS.

La convention a pour objet de terminer les opérations en cours sur la Commune de Gond Pontouvre au titre d'une convention échue depuis le 31 décembre 2023.

La commune de Gond-Pontouvre

Située dans le département de la Charente, la Commune de Gond-Pontouvre fait partie de la première couronne de la ville d'Angoulême. A ce titre, elle bénéficie directement de l'aire d'attraction d'Angoulême.

L'accessibilité routière de la Commune est assurée notamment par la N10, entre Paris et Bordeaux et l'ancienne route de Paris (la D910). Cette situation privilégiée permet aux automobilistes d'accéder facilement à la Commune qui est également située sur la ligne ferroviaire Bordeaux-Paris.

Avec une population supérieure à 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Un arrêté préfectoral l'a déclaré déficitaire en logements sociaux pour la triennale 2023-2025. La commune compte moins de 20% de logements sociaux sur son territoire. Elle devra produire environ 26 logements sociaux pour sortir de son déficit.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	6 119	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,66 %	0,17 %	-0,07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	13,41 %	14,81 %	8,71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	8	534	1 018

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Taux de vacance du parc de logements	7,52 %	8,87 %	11,18 %
Nombre de personnes par ménages	2,15	2,09	2,13
Nombre d'emplois au lieu de travail	3 079	64 867	139 934
Nombre d'entreprises	57	1 346	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	156	2 670	6 830
Taux de chômage annuel moyen	16,10 %	15,21 %	13,60 %

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

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

Documents d'urbanisme en vigueur :

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Projet

- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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 se compose de deux ilots :

- Une partie de l'ilot nommé « Foulpougne » et défini par les parcelles cadastrées dont les références sont les suivantes : section C n° C170, 171, 174, 177, 162, 161, 183, 696, 697, 698, 982, 1315, 3050, 188, 3187, 3389, 3391, 3388, 2895, 1316 et 1317 ;
- Une partie de l'ilot nommé « Anglades » et composé par les parcelles cadastrées dont les références sont les suivantes : section B 5259, 5260, 5261, 5262, 5263, 5264, 5265, 5266, 5267, 5268, 5269, 5270, 5271, 5272, 5273, 5275, 5277, 5278, 5279, 5280, 5281, 5282, 5283, 5284, 5285, 5286, 5287, 5288, 5289, 5290, 5291, 5292, 5293, 5294, 5295, 5296, 5297, 5298, 5299, 5300, 5301, 5302, 5303, 5304, 5306, 5307, 5308, 5309,5310, 5311, 5312, 5313 et 5314.

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

Projet

CARTE DU PERIMETRE

2.2. Définition du projet

La partie de l'ilot Anglades, délimitée dans le périmètre de la présente convention, a été acquise par l'EPFNA puis rétrocédée à un promoteur pour la réalisation d'un programme de 11 logements dont 8 logements locatifs sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre ORU.

La partie de l'ilot Foulpougne, délimitée dans le périmètre de la présente convention, a été acquise par l'EPFNA et fait l'objet de négociation avec un promoteur pour un programme d'une quarantaine de logements locatifs sociaux.

2.3. Démarches d'acquisition

La convention n'a pas pour vocation de permettre l'acquisition de nouveaux fonciers.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

Les biens acquis par l'EPFNA seront :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Dépenses engagées au titre de l'ancienne convention

Les dépenses engagées au titre de la convention projet n° CCA 16-14-025 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de +++ € au xx/xx/xxx (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- XXXX € acquisitions par acte authentique en date du XXXX
- XXXX € de frais de notaires
- XXX € de taxes foncières
- XXX € de frais d'huissiers
- XXX € de frais d'avocats
- XXX € de frais de sécurisation
- XXXX € d'assurances

4.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 450 000 €.

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

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

4.3. Minoration foncière

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

4.4. Accord préalable de la personne publique garante

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

4.5. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

Projet

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 30/06/2026.

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

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

La Commune, 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.

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

10.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

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

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

10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

11.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

Projet

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

La commune Gond-Pontouvre représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Gérard DEZIER	**Xavier BONNEFONT**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Convention cadre
Annexe 3 : Modèle d'accord préalable
Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Projet

B–AH – point I.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**100

Avenant n°5 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15–003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte, entre GrangAngoulême 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15–003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte, entre GrangAngoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 - 1 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°5 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15–003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte, entre Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Aménagement d'une coulée verte (Flow Vélo) sur les Bords de Charente

Contexte : Aménagement d'une coulée verte (Flow Vélo) sur les Bords de Charente

Projet : Aménagement d'une coulée verte (Flow Vélo) sur les Bords de Charente. Prolongation de la durée de la convention en vue de permettre les dernières rétrocessions à la communauté d'agglomération du Grand Angoulême

Durée : 31/12/2024 - 31/12/2026

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Grand Angoulême

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
14 625 000 € / 8 010 000 €	10 350 000 €	15 300 000 €

Périmètre : Bords de Charente entre St Yriex et Merpins

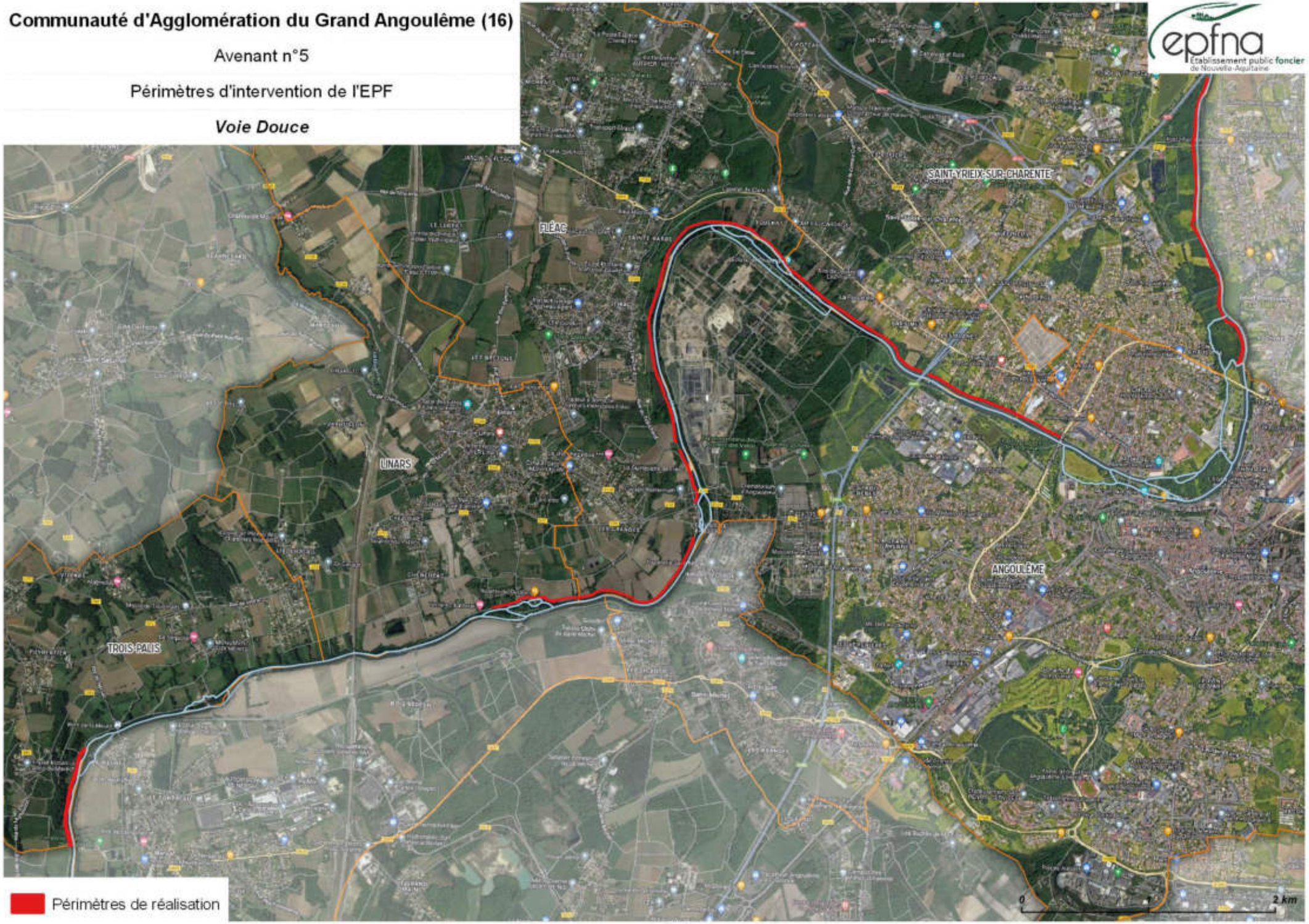
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16)

Avenant n°5

Périmètres d'intervention de l'EPF

Voie Douce



AVENANT N°5 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 15 – 003 DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

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

d'une part,

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

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

d'autre part,

et

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

ci-après dénommé **« l'EPFNA »**

d'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

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

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

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

Des avenants n°2 à n°4 ont été régularisés aux fins de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2024 au regard du temps administratif nécessaire à l'aboutissement de la maîtrise foncière par voie d'expropriation.

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

1. Phase administrative

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

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

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

2. Transfert de propriété

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

A ce jour il reste 4 comptes de propriété représentant 4 parcelles à enregistrer auprès du Service de la Publicité Foncière. Pour ces 4 dossiers et du fait des délais d'enregistrement il ressort que ces fonciers ont été revendus. Il convient donc soit de trouver une solution amiable, soit de représenter ces dossiers au juge de l'expropriation.

3. Notification des offres

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

4. Saisine du juge de l'expropriation

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

Sur le territoire de Grand Angoulême, la procédure d'expropriation concerne 116 propriétaires et 101 parcelles répartis en 68 comptes de propriétés (dossiers d'expropriation) comme suit :

- 5 dossiers sur Angoulême
- 26 dossiers du Fléac
- 1 dossier sur Trois-Palis
- 36 dossiers sur Saint-Yrieix-sur-Charente

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

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

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

Suite à ce long process il a été interjeté appel d'une décision de fixation judiciaire du prix. La date de l'audience n'est toujours pas fixée par la CAA de Bordeaux. Il ressort des informations du conseils de l'EPFNA que la procédure par devant la CAA de Bordeaux peut prendre jusqu'à 2 ans auquel il convient d'ajouter les délais de notification et de recours.

Suite à des décès et cession, un deuxième dossier doit également être à nouveau présenter au juge pour rendre légalement opposable la procédure d'expropriation. Là encore les délais ne peuvent être maîtrisés et connus à l'avance. D'après le conseil de l'EPFNA la procédure peut prendre jusqu'à 2 ans, voir plus.

5. Cession à Grand Angoulême

Suite aux négociations amiables de l'EPFNA et aux paiements des indemnités d'expropriation, l'EPFNA a déjà rétrocédé 75 comptes de propriété.

L'EPFNA a la pleine propriété de 29 comptes de propriété et œuvre actuellement pour obtenir la pleine propriété de 19 autres comptes de propriété. Il est prévu de céder l'ensemble de ces fonciers d'ici la fin de l'année 2024 et au plus tard en 2025.

Il restera alors à l'EPFNA d'acquérir en pleine propriété 6 comptes de propriété représentant 7 fonciers.

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans

à compter de la première acquisition. L'avenant n° 4 prolongeait cette durée jusqu'au 31 décembre 2024.

Vu les délais d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière, les délais de recours des expropriés, il convient de prolonger la durée de la convention afin de finaliser les dernières acquisitions en pleine propriété par l'EPFNA tout en respectant les délais administratifs et de recours juridiques.

Vu ce qui précède et le calendrier judiciaire que nous ne maîtrisons pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2026. A noter que les rétrocessions des emprises foncières déjà en pleine propriété par l'EPFNA seront réalisées au cours de l'année 2024.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2026**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

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

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

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

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême représentée par son président,	Le Département de La Charente représenté par son président,
Xavier BONNEFONT	**Philippe BOUTY**

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

Sylvain BRILLET

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

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

B–AH/SL – point I.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**101

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-23-120 pour la reconversion de l'ancienne carrière Lafarge entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 d'action foncière n°16-23-120 pour la reconversion de l'ancienne carrière Lafarge entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 - 1 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-23-120 pour la reconversion de l'ancienne carrière Lafarge entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Création d'un parc photovoltaïque

Contexte : La commune de La Couronne est située dans la CA du Grand Angoulême, et fait face à l'enjeu de réinvestir l'ancien site des usines Lafarge (carrières), un site emblématique et porteur pour de futurs projets économiques.

Projet : A l'emplacement des anciennes carrières devrait s'installer un parc photovoltaïque. La cession nécessite au préalable le détachement de l'emprise nécessaire au projet du Préhomo, ce pour quoi le porteur de projet doit déposer un permis de construire valant division début 2025 une fois que le PLUI de la communauté d'agglomération sera conforme au projet. A la suite du découpage parcellaire, la cession entre l'EPFNA et la commune de la Couronne pourra avoir lieu.

Durée : 31/12/2025

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

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

Périmètre : anciennes carrières du site indutriel Lafarge

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

COMMUNE DE LA COURONNE (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (122,08 ha)

AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION REALISATION N°16-23-120 POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE CARRIERE INDUSTRIELLE LAFARGE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par ……, dûment habilité par ……..en date du ……,
Ci-après dénommée « L'EPCI» ou "Grand Angoulême"

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° …… en date du ……..,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La convention opérationnelle prévoyait initialement la fin du délai de portage par l'EPFNA au 31 décembre 2024. Des délais d'ordre réglementaire et opérationnel imposent de proroger la convention d'un an afin de permettre la cession entre l'EPFNA et la commune de la Couronne.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 6 – Durée de la convention

La date de fin de la convention est portée au 31 décembre 2025.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées

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

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire
Jean François DAURE

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

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
Représentée par son Vice-Président
Roland VEAUX

PROJET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n° …… en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°16-23-120

B–AH/SL – point I.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 102

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-17-010 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ruelle-sur-Touvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-17-010 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ruelle-sur-Touvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 1 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADELE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-17-010 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ruelle-sur-Touvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Création de logements en réhabilitation

Contexte : La commune de Ruelle sur Touvre fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême qui a conclu une convention cadre, afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés.

Projet : La commune poursuit l'enjeu principal de revitaliser son centre-ville confronté aujourd'hui à une problématique de déshérence progressive du commerce et de vacance du parc de logements. C'est le cas de l'îlot Gide, qui fait l'objet de cet avenant. Cet îlot reste à restructurer et à réhabiliter pour recréer des logements qualitatifs.

Durée : 5 ans + 2 ans

Montant : 500 000€

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 178 044 € / 3 673 142 €	867 926 €	4 922 860 €

Périmètre : Emprise comprenant trois maisons accolées dégradées en cœur de bourg

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


Commune de Ruelle sur Touvre
Périmètre d'intervention de l'EPF
0
25
50 m
Périmètre de veille (96 500 m²)
Périmètre de réalisation (407 m²)

AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-17-010 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

PROJET

entre

La Commune de Ruelle-Sur-Touvre, dont le siège est situé – Place Auguste Rouyer – 16600 Ruelle-sur-Touvre, représentée par son Maire, Jean-Luc VALENTIN, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du ……

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

d'une part,

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

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

Une convention opérationnelle a été signée en date du 5 mars 2019 entre la commune de Ruelle-sur-Touvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA visant d'une part à la maîtrise foncière deux propriétés de centre-ville et d'autre part à une veille sur le foncier commercial en mutation.

Le 31 juillet 2020, l'EPFNA a acquis un ensemble immobilier ciblé dans la convention opérationnelle et destiné à être restructuré. Une étude a eu pour objectif de vérifier la faisabilité de l'opération de démolition-réhabilitation-restructuration de l'îlot. Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet, il est ainsi nécessaire de prolonger la durée de la convention opérationnelle n°16-17-010.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 4 « durée de la convention » de la convention opérationnelle initiale

La durée de la convention est portée au 31 décembre 2026.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

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

La commune de Ruelle sur Touvre représentée par son maire,	La communauté d'agglomération Du Grand Angoulême représentée par son président,	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-Luc VALENTIN	**Xavier BONNEFONT**	**Silvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur …… n° ……. en date du ……..

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°16-17-010 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville signée le 5 mars 2019
Annexe n°2 : Avenant n°1

PROJET

B–AH/SL – point I.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**103

Avenant n°4 de durée et de montant à la convention n°16-15-070 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Soyaux, la CA du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de durée et de montant à la convention n°16-15-070 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Soyaux, la CA du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € 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 1 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de durée et de montant à la convention n°16-15-070 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Soyaux, la CA du Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dent creuse

Contexte : la commune de Soyaux fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et comprend une population de 9553. Elle a dépassé le taux de logements sociaux requis par la loi SRU.

Projet : Le projet vise la réalisation d'une opération à dominante logements visant notamment au développement d'une centaine de logements. La commune ayant dépassé le taux de logements sociaux requis par la loi SRU, l'opération ne devrait pas comprendre de logements sociaux.

La procédure d'expropriation a été ralentie en raison de problématiques administratives et doit être revue ce qui nécessite une prolongation de la durée de portage en vue de permettre la maîtrise foncière totale du site.

Durée : 8 ans + 3 ans

Montant : 600 000 € + 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
5 637 607 € / 4 842 607 €	1 850 321 €	7 340 907 €

Périmètre : Emprise de quatre hectares composé de terrains nus

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


COMMUNE DE SOYAUX (16)
Avenant n°2
Périmètres d'intervention de l'EPF
Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
Périmètre de veille (11,46 ha)
Périmètre de réalisation (4,4 ha)
Parcelles ajoutées au projet
0
100
200 m

AVENANT N°4 DE DUREE ET DE MONTANT A LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-15-070 D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE SOYAUX (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Soyaux, dont le siège est situé – Mairie de Soyaux, 235 avenue du Général de Gaulle, représentée par son Maire, François NEBOUT, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

d'une part,

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

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

Une convention opérationnelle a été signée en date du 22 février 2016 entre la commune de Soyaux, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA visant à la maîtrise foncière d'une emprise de quatre hectares pour la réalisation d'une opération à dominante logements visant notamment au développement d'une centaine de logements.

Depuis 2016, l'EPFNA a mené plusieurs acquisitions amiables conduisant à la maîtrise foncière d'environ 50% de l'emprise du projet.
Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été lancée, et est toujours en cours afin de finaliser la maîtrise foncière du secteur de projet. Aussi, l'objet du présent avenant est de prolonger la durée de validité de la convention opérationnelle afin de poursuivre les acquisitions et la procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Il convient également de rehausser le montant plafond de la convention afin de permettre d'engager les frais nécessaires aux acquisitions restantes et les frais de portage afférents.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 4.1 « Durée de la convention » de la convention opérationnelle initiale

La convention sera échue au 31 décembre 2027.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU MONTANT PLAFOND DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 3 « Engagement financier global au titre de la convention » de la convention opérationnelle initiale

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 100 000€ HT (UN MILLION CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

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

La commune de Soyaux représentée par son maire,	La communauté d'agglomération Du Grand Angoulême représentée par son président,	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
François NEBOUT	**Xavier BONNEFONT**	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° …….. en date du ……..

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°CCA 16-15-070 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain signée le 22 février 2016
Annexe n°2 : avenant n°1 en date du 7 mars 2017
Annexe n°3 : avenant n°2 en date du 7 septembre 2020
Annexe n°4 : avenant n°3
Annexe n°5 : Convention cadre
Annexe n°6 : règlement d'intervention

PROJET

B– AH/MDSN– point I.07

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**104

Convention de veille n°16-24-111 en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°16-24-111 en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°16-24-111 en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de bâtis vacants en centre ville pour des programmes mixtes de logements et de commerces.

Contexte : Cognac est située sur les rives de la Charente en aval d'Angoulême (38 km) et Jarnac (12 km), en amont de Saintes (25 km). Deuxième agglomération de la Charente après Angoulême, Cognac est également au cœur de la deuxième aire urbaine de ce département où son rayonnement urbain déborde dans la Charente-Maritime voisine et regroupe 48 271 habitants en 2016. Depuis 2012, la ville de Cognac est labellisée « Ville d'art et d'histoire » par le ministère de la Culture et de la Communication.

Projet : La Ville de Cognac a été éligible au plan national Action cœur de ville, plan d'investissement public pour rendre plus dynamique et attractif le centre-ville. L'intervention de l'EPFNA se concentre sur des bâtis vacants stratégiques afin de les mobiliser pour des projets mixtes de logements et de commerces. Dans ce cadre, un îlot urbain composé de trois bâtisses en déshérence a été identifiée dans le centre-ville, rue Aristide Briand, en vue d'envisager une opération de réhabilitation. L'intervention de l'EPF NA passera tout d'abord par une phase d'expertise technique afin d'étudier la faisabilité du projet préalablement à toute acquisition.

Durée : 30/04/2024

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
11 051 806 € / 10 723 581 €	2 741 110 €	25 070 308 €

Périmètre : Périmètre de veille sur un îlot urbain situé rue Aristide Briand.


COMMUNE DE COGNAC (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Eco Store CBD Cognac
Chez Aristide
Française · $$
Erciya Maternité
Le Gourmet Charentais
Agence CENTURY 21 XSO Immobilier Cognac
OGEC St Joseph Regroupement
Rue de l'Isle d'Or
Le Garage Bar
Rue du Canton
Boulanger (Pains spéciaux) Pâtissier...
Cousset Patricia
Les P'tits Loustics
Magasin de vêtements
Le Troque
Rue du Palais
La fabrik à bonbons
LA ROYALE
Bureau de tabac
Murrayfield
Magasin de vêtements pour hommes
Thiollet-Chevalier Catherine
Imp. Saint Martin
Rue Henri Germain
AW0790
AW0791
AW0789
LO DES VIGNES - Cosmétiques BIO
Lacombe Youri
Ambre Co Store
Les Photographes
Rue du Palais
Rue Pauche
Église Saint-Léger de Cognac
Cave Saint Léger
Caviste
Morgan
Magasin de vêtements
Start Coffee
POKEYE
Plats hawaïens
Pl. des
Chocolaterie Letuffe Cognac
Office notarial Edouard NAU
Brice Barder
Little Store
Magasin de vêtements pour femmes
Médiathèque de Cognac
Rue du Minage
Sos Epicerie
Nadaud Alain
Animalerie
Rue Aristide Briand
Ecole Maternelle Jean de la Fontaine
Centre de Loisirs Le petit Parc
Aglaé institut & spa
Rue Mgr Lacroix
Périmètre de veille (298 m²)
0
25
50 m

CONVENTION DE VEILLE N°16-24-111

EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND COGNAC
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue de Valdepenas – CS 10216 – 16111 COGNAC – représentée par **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du xxxxxx,

Ci-après dénommée « **Grand Cognac** » ou « **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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- …… du XX XX 2024.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La ville de Cognac a sollicité l'EPFNA afin de bénéficier de son appui en faveur de la politique foncière de revitalisation et de redynamisation du centre-ville. La ville et l'agglomération de Grand Cognac sont lauréates du programme national « Action cœur de ville » lancé en mars 2018 et prolongé sur la période 2023-2026.

L'intervention de l'EPFNA porte sur un îlot comprenant du bâti vacant en centre-ville et ciblé par la ville de Cognac. L'objectif serait de traiter la vacance commerciale à l'échelle du centre-ville, de créer une offre de logements qualitatif et permettre d'accueillir de nouveaux commerces et/ou services.

La présente convention vise à encadrer et préciser les conditions d'intervention de l'EPFNA pour l'appui foncier à la mise en œuvre de ce projet.

La ville de Cognac

Deuxième agglomération de la Charente après Angoulême, Cognac est également au cœur de la deuxième aire urbaine de ce département où son rayonnement urbain déborde dans la Charente-Maritime voisine et regroupe 48 271 habitants en 2016. Depuis 2012, la ville de Cognac est labellisée « Ville d'art et d'histoire » par le ministère de la Culture et de la Communication. Elle est également soumise à l'obligation de produire 20% de logements sociaux sur son territoire. Avec 21,5% de logements sociaux, la ville de Cognac est la seule commune de Grand Cognac à respecter cette obligation.

Cette commune regroupe 32% de la population du territoire de l'agglomération. Il existe une tension relativement forte sur le marché du locatif privé, du fait d'une demande supérieure à l'offre sur la ville de Cognac. Ces demandes émanent essentiellement de jeunes actifs célibataires ou en couple, souvent sans enfants, de familles monoparentales ou encore de retraités. La demande locative porte principalement sur les T2, T3 et sur les maisons disposant d'un espace extérieur. Ainsi, d'après l'INSEE, le nombre de logements vacants sur le territoire est importante. Ce constat s'explique notamment par l'inadéquation de l'habitat ancien avec les attentes des ménages. Du fait de la configuration parfois exiguë des tissus urbains anciens et de la difficulté et des coûts de rénovation, les ménages ont globalement tendance à privilégier la construction neuve, souvent hors des enveloppes urbaines. Ils contribuent ainsi à générer de la vacance, notamment dans les centralités comme le centre-ville de Cognac.

Avec Châteaubernard, située dans sa périphérie, la ville Cognac et elle concentrent 29 % de l'ensemble des équipements du territoire, dont une grande partie qui rayonnent au-delà du territoire de l'agglomération (hôpital, lycées etc…). Elles constituent un pôle majeur caractérisé par un poids démographique plus important et la concertation des emplois, des équipements et des services majeurs, ainsi que la présence d'un pôle multimodal.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population totale légale (INSEE 2021)	18 851	70 821	351 718

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,03 %	-0,16 %	-0,07 %
Taux de logements locatifs sociaux	16,10 %	6,91 %	8,71 %
Rythme de construction annuel en logement	139	278	1 018
Taux de vacance du parc de logements	3 269 m²	19 992 m²	77 481 m²
Nombre de personnes par ménages	1,90	2,13	2,13
Nombre d'emplois au lieu de travail	12 248	31 583	139 934
Nombre d'entreprises	177	554	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	546	1 490	6 830

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

La Communauté d'agglomération de Grand Cognac est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé au 1er janvier 2017 suite à la fusion, en application de la loi NOTRe et du SDCI, de 4 Communautés de communes :

- La Communauté de communes de Grande Champagne (12 communes) ;
- La Communauté de communes de Grand Cognac (14 communes) ;
- La Communauté de communes de Jarnac (18 communes) ;
- La Communauté de communes de la région de Châteauneuf (18 communes).

Grand Cognac appartient au Pôle d'équilibre territorial et rural Ouest-Charente, et se situe dans le département de la Charente, sur sa limite ouest (limitrophe de la Charente-Maritime), et au cœur de la région Nouvelle-Aquitaine.

Au 1er janvier 2024, la population de la Communauté d'agglomération est de **70 821 habitants** (population totale légale, chiffres INSEE 2021). Le territoire de Grand Cognac s'étend sur **754,3 km².** Ce même territoire rencontre une diversité de situations. Ainsi, il mêle à la fois des cœurs urbains constitués dont certains souffrent d'un ralentissement démographique et d'une dévitalisation du centre-ville, des couronnes péri-urbaines en croissance, mais devant tous être intégrés à la dynamique de développement intercommunal. La spécificité de Grand Cognac, qui doit nécessairement être prise en compte, est d'être une Communauté d'agglomération rurale, composée majoritairement de communes ayant une population inférieure à 1 000 habitants (36 communes sur les 54 que compte l'EPCI).

A part la ville de Cognac, qui compte près de 19 000 habitants, aucune autre commune du territoire ne dépasse le seuil des 5 000 habitants. Le paysage est majoritairement constitué de villages à l'habitat dispersé entre le bourg et de multiples hameaux.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Projet

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

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 de veille.

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

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

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

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

Projet

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 16-24-107, en cours de signature. Elle vise à permettre la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles.

Cette convention cadre développe notamment les orientations suivantes :

- La poursuite des actions de réinvestissement du parc de logements dans les centres-bourgs et les centres-villes par des projets de réhabilitation / renouvellement urbain ;
- L'amélioration de la réponse aux besoins en logements en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété ;
- L'accompagnement des collectivités dans le cadre de projets d'habitat en renouvellement urbain, en réhabilitation et en densification de l'urbanisation ;
- La limitation des friches à vocation économique.

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière sera conviée aux réunions de pilotage des conventions opérationnelles avec les communes et aux réunions de suivi du partenariat EPCI / EPFNA, deux fois par an.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le périmètre de veille foncière de la présente convention opérationnelle intègre les parcelles cadastrées suivantes :

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

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

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

Projet

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139



2.2. Démarches d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune ;
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, le ou les biens identifiés durant la phase d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Commune. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

3. LA REALISATION D'ETUDES

Le projet peut nécessiter des études pour affiner l'opération et/ou le prix d'acquisition. La ville s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

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

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

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 300 000€

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la ville. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération en conseil municipal ou d'un formulaire d'accord collectivité signé par le maire, selon les cas.

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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 ville 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 ville que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 72

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/03/2026 et pourra être prolongée par avenant.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la 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€ de l'EPCI 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.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

L'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. Il s'engage à remettre à la Ville 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Convention cadre
Annexe 3 : Modèle d'accord préalable
Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Projet

B– AH/MDSN– point I.08

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 105

Convention cadre n°16-24-107 relative à la politique de l'habitat, la revitalisation des centralités et la résorption de friches entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre n°16-24-107 relative à la politique de l'habitat, la revitalisation des centralités et la résorption de friches entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention cadre n°16-24-107 relative à la politique de l'habitat, la revitalisation des centralités et la résorption de friches entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA

Objet : La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain

Contexte : La Communauté d'agglomération de Grand Cognac est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé au 1er janvier 2017 suite à la fusion, en application de la loi NOTRe et du SDCI, de 4 Communautés de communes. Composée de 54 communes, Grand Cognac appartient au Pôle d'équilibre territorial et rural Ouest-Charente, et se situe dans le département de la Charente, sur sa limite ouest (limitrophe de la Charente-Maritime), et au cœur de la région Nouvelle Aquitaine.

Au 1er janvier 2024, la population de la Communauté d'agglomération est de 70 566 habitants (population totale légale, chiffres INSEE 2021). Le territoire de Grand Cognac s'étend sur 754,3 km². Ce même territoire rencontre une diversité de situations. Ainsi, il mêle à la fois des cœurs urbains constitués dont certains souffrent d'un ralentissement démographique et d'une dévitalisation du centre-ville, des couronnes péri-urbaines en croissance, mais devant tous être intégrés à la dynamique de développement intercommunal. La spécificité de Grand Cognac, qui doit nécessairement être prise en compte, est d'être une Communauté d'agglomération rurale, composée majoritairement de communes ayant une population inférieure à 1 000 habitants (36 sur 54).

Projet : Les objectifs généraux poursuivis par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac à travers cette convention sont notamment :

- D'assister les communes de l'agglomération dans leurs projets d'habitat en densification de l'urbanisation, en réhabilitation et en renouvellement urbain y compris sur le volet économique ;

- D'accompagner les projets de production de logements locatifs sociaux portés par des bailleurs sociaux (construction neuve ou acquisition-amélioration) sur les communes SRU du territoire ;

- De définir les objectifs partagés de la communauté d'agglomération de Grand Cognac, à travers ses documents de planification, comme son PLH, son PLUi ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI ;

- D'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

Durée : Fin du PPI

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité :

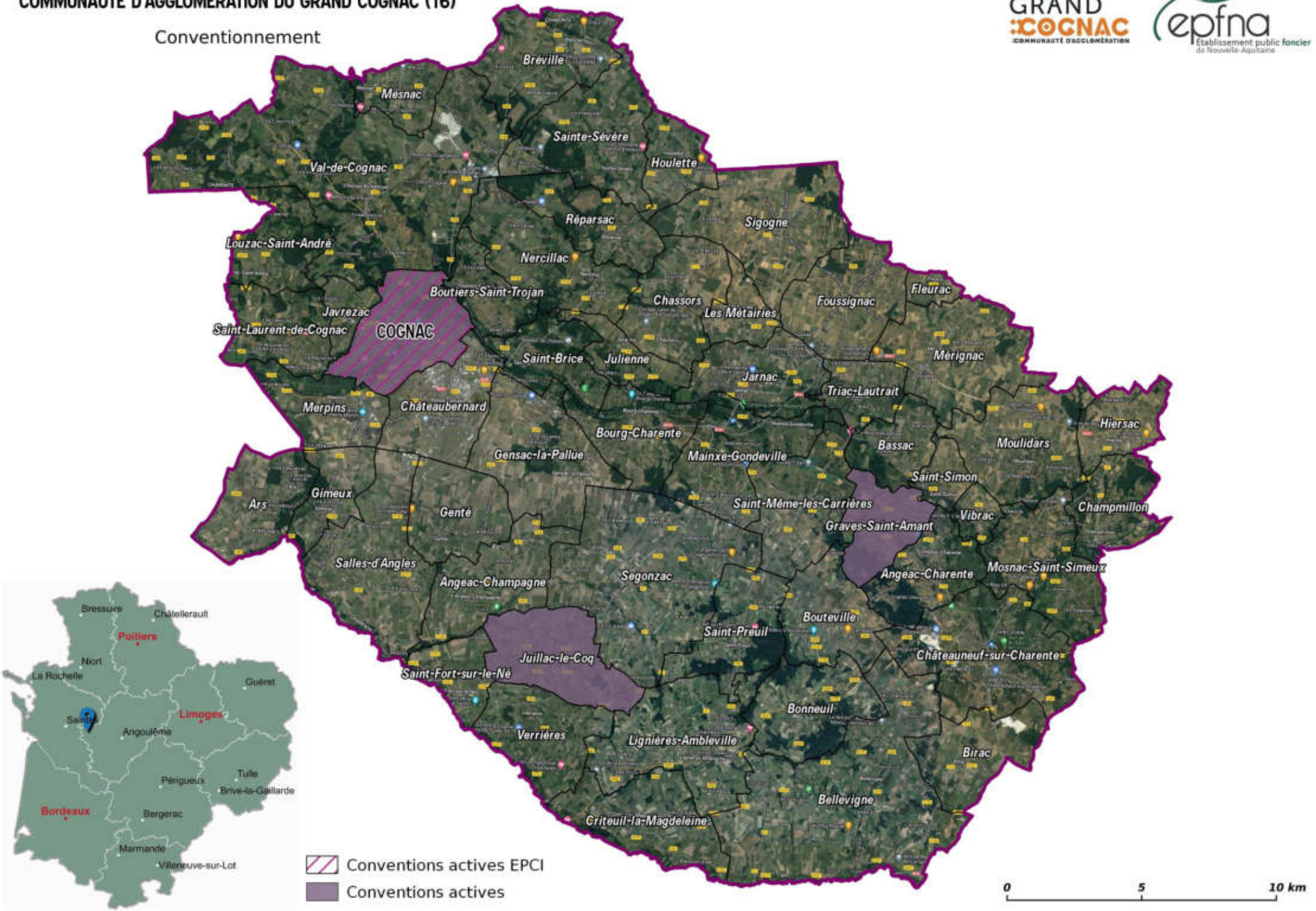
Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
33 879 387 €	21 477 730 €	43 925 422 €

Périmètre : Communauté d'agglomération de Grand Cognac

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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND COGNAC (16)

Conventionnement



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION CADRE N° 16-24-107

RELATIVE A LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DE L'ECONOMIE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND COGNAC (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue de Valdepenas – CS 10216 – 16111 COGNAC – représentée par **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du xxxxxx,

Ci-après dénommée « **Grand Cognac** » ou « **EPCI** »;

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024-XX en date du XXXXXXX,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

Situé dans le département de la Charente (16), le territoire de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac est dynamique et parfois sous tension. Il compte parmi les secteurs historiques d'intervention de l'EPFNA, anciennement Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

L'EPFNA assiste les collectivités du territoire, essentiellement, dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou de centre-ville. Il est sollicité dans le cadre de conventions de veilles ou de réalisations foncières bilatérales avec les communes pour des projets.

La présente convention cadre vise à permettre la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations et recherche d'opérateurs. La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

Les objectifs généraux poursuivis par l'EPFNA et la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac à travers cette convention sont notamment :

- **D'assister les communes de l'agglomération dans leurs projets d'habitat** en densification de l'urbanisation, en réhabilitation et en renouvellement urbain **y compris sur le volet économique** ;
- **D'accompagner la production de logements locatifs sociaux** (construction neuve dans l'enveloppe urbaine ou réhabilitation) sur les communes carencées ou déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;
- **De définir les objectifs partagés de la communauté d'agglomération de Grand Cognac**, à travers ses documents de planification, comme son programme local de l'habitat (PLH), son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ou son schéma de cohérence territoriale (SCoT), et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;
- **D'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations :** recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

La Communauté d'agglomération de Grand Cognac est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé au 1er janvier 2017 suite à la fusion, en application de la loi NOTRe et du SDCI, de 4 Communautés de communes :

- La Communauté de communes de Grande Champagne (12 communes) ;
- La Communauté de communes de Grand Cognac (14 communes) ;
- La Communauté de communes de Jarnac (18 communes) ;
- La Communauté de communes de la région de Châteauneuf (18 communes).

Au 1er janvier 2024, Grand Cognac est composée de 54 communes suite à des fusions de communes :

Angeac-Champagne	Genté	Saint-Brice
Angeac-Charente	Gimeux	Sainte-Sévère
Ars	Mainxe-Gondeville	Saint-Fort-sur-le-Né

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Bassac	Graves-Saint-Amant	Saint-Laurent-de-Cognac
Bellevigne	Hiersac	Saint-Même-les-Carrières
Birac	Houlette	Saint-Preuil
Bonneuil	Jarnac	Saint-Simon
Bourg-Charente	Javrezac	Salles-d'Angles
Bouteville	Juillac-Le-Coq	Segonzac
Boutiers-Saint-Trojan	Julienne	Sigogne
Bréville	Les Métairies	Triac-Lautrait
Champmillon	Lignières-Ambleville	Val-de-Cognac
Chassors	Louzac-Saint-André	Verrières
Châteaubernard	Mérignac	Vibrac
Châteauneuf-sur-Charente	Merpins	
Cognac	Mesnac	
Criteuil-la-Magdeleine	Mosnac-Saint-Simeux	
Fleurac	Moulidars	
Foussignac	Nercillac	
Gensac-La-Pallue	Réparsac	

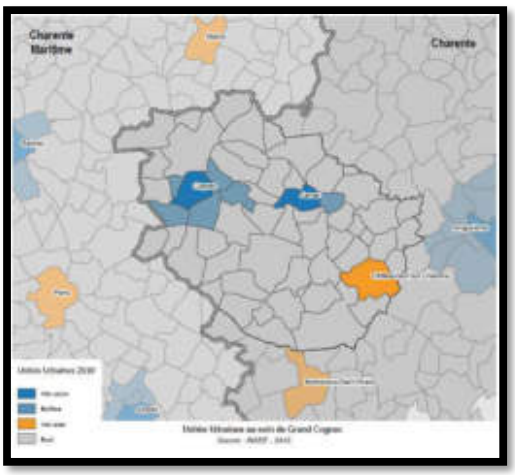
Grand Cognac appartient au Pôle d'équilibre territorial et rural Ouest-Charente, et se situe dans le département de la Charente, sur sa limite ouest (limitrophe de la Charente-Maritime), et au cœur de la région Nouvelle-Aquitaine.

Au 1er janvier 2024, la population de la Communauté d'agglomération est de **70 566 habitants** (population totale légale, chiffres INSEE 2021). Le territoire de Grand Cognac s'étend sur **754,3 km².** Ce même territoire rencontre une diversité de situations. Ainsi, il mêle à la fois des cœurs urbains constitués dont certains souffrent d'un ralentissement démographique et d'une dévitalisation du centre-ville, des couronnes péri-urbaines en croissance, mais devant tous être intégrés à la dynamique de développement intercommunal. La spécificité de Grand Cognac, qui doit nécessairement être prise en compte, est d'être une Communauté d'agglomération rurale, composée majoritairement de communes ayant une population inférieure à 1 000 habitants (36 communes sur les 54 que compte l'EPCI).

A part la ville de Cognac, qui compte près de 19 000 habitants, aucune autre commune du territoire ne dépasse le seuil des 5 000 habitants. Le paysage est majoritairement constitué de villages à l'habitat dispersé entre le bourg et de multiples hameaux.

L'agglomération comporte **3 unités urbaines** au sens de l'INSEE :

- Cognac (regroupant Châteaubernard ;
- Boutiers-Saint-Trojan, Merpins, Saint-Brice et Javrezac) ;
- Jarnac (Jarnac et Triac-Lautrait) et Châteauneuf-sur-Charente.



Les 45 autres communes sont considérées comme rurales au sens de l'INSEE, et rassemblent plus de la moitié de la population communautaire. Certaines dépassent le seuil de 2 000 habitants (Val-de-Cognac, Segonzac), mais sont néanmoins considérées comme rurales du fait de leur éclatement en hameaux.

En matière de planification, Grand-Cognac **dispose à la fois d'un SCoT**, approuvé le 18 mars 2022 et partagé avec la Communauté de communes du Rouillacais – **et d'un PLUi**, approuvé le 25 avril 2024. Au-delà de l'obligation de compatibilité entre SCOT et PLUi, les deux documents s'articulent autour de la même armature

Projet

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

urbaine, laquelle « classe » les communes en fonction de leur rôle au sein de l'intercommunalité, de leur importance démographique et économique, ainsi que de leur offre en services et équipements.

Ainsi, le territoire de Grand Cognac s'organise autour de plusieurs polarités qui concentrent une population plus importante mais aussi les équipements et les services :



1/ Le pôle majeur (Cognac et Châteaubernard) : Bassin de vie et d'emploi dont l'influence dépasse les limites de l'EPCI, il joue un rôle de pôle multimodal et de diffuseur des flux notamment grâce à la RN141 qui assure la liaison entre Angoulême et Saintes.

2/ Les pôles d'équilibre (Segonzac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente) : Leur rayonnement est interne au territoire grâce à un niveau d'équipements et de services important ainsi qu'à leur poids démographique et économique. Ils ont un rôle d'irrigation du territoire en proposant un regroupement de services et d'équipements absents dans la plupart des autres communes.

3/ Les pôles de proximité (Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles-d'Angles, Sigogne) : Ils présentent un certain niveau d'emploi (surtout artisanal) avec des services de proximité permettant une animation des territoires ruraux contribuant à la qualité du cadre de vie, à la structuration et à l'équilibre à l'intérieur de leur micro-bassin de vie.

4/ Les communes rurales (les 40 autres communes) : Peu peuplées, elles ne disposent pas toujours de la totalité des commerces, services et équipements nécessaires aux besoins quotidiens et de proximité des habitants. Elles sont amenées à conserver leurs attraits agricoles, économiques et résidentiels qui participent à l'attractivité globale du territoire et à l'identité que celui-ci véhicule.

Le niveau de desserte en transports, en équipements et en services est très variable sur le territoire de l'agglomération. Les communes situées le long de l'axe N141 et celles localisées dans l'aire d'influence de Cognac, qui bénéficient d'un service de transport en commun, apparaissent relativement bien dotées en la matière tandis que les communes situées au nord et au sud du territoire sont marquées par une très faible desserte en transports en commun.

Il est à noter qu'à la création de la Communauté d'Agglomération au 1er janvier 2017, **quatre communes sont entrées dans le dispositif de la loi SRU : Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente, Cognac et Jarnac.** Seule la Ville de Cognac a atteint son objectif de production de logements locatifs sociaux et le dépassait au 1er janvier 2023, les trois autres communes étant déficitaires.

Certaines communes du territoire sont concernées par des dispositifs nationaux :

- **Action Cœur de Ville** 1 puis 2 pour Cognac ;
- **Petites Villes de Demain** pour Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac ;
- **Villages d'avenir** pour Angeac-Champagne, Bassac, Bourg-Charente, Graves-Saint-Amant, Lignières-Ambleville, Mainxe-Gondeville, Saint-Fort-sur-le-Né, Saint-Même-les-Carrières, Saint-Simon, Salles-d'Angles, Verrières et Vibrac

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Le territoire de Grand Cognac, épicentre de l'économie du Cognac, connait un **dynamisme économique majeur dont la croissance est quasi constante depuis 15 ans**. En effet, au-delà des secteurs de la viticulture et du négoce, composantes essentielles de l'économie du Cognac, s'est construit au fil des décennies un écosystème complet permettant de réaliser l'ensemble des opérations connexes liées à une large activité autour des spiritueux haut de gamme. Aussi, un tissu important de petites et moyennes industries (PME/PMI/ETI) se développe sur le territoire afin de mettre en œuvre l'ensemble des activités périphériques telles que la tonnellerie, la verrerie, le décor sur verre, la conception et la réalisation d'emballages, l'impression d'étiquettes, la fabrication de bouchons, l'embouteillage, le conditionnement, le transport des marchandises…

Cet écosystème complet confère au territoire une identité économique très industrielle (30% d'emplois industriels sur le bassin de Cognac) orientée vers des activités spiritueuses et luxe. En effet, en complément des activités liées au cognac, les acteurs industriels ont su au fils des années et des fluctuations du cognac, aller chercher des marchés complémentaires notamment dans le secteur de la cosmétique, la parfumerie et les spiritueux haut de gamme. La conjonction de l'économie dynamique du cognac et de la conquête de nouveaux marchés, qui a contribué à la diversification et à la sécurisation des activités industrielles périphériques, entraine une évolution conséquente de l'activité économique liée à l'industrie et par conséquent de sa nécessaire extension. Aussi, dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols entériné par le PLUi adopté par Grand Cognac, les stratégies d'optimisation de la consommation foncière, dont la reconversion d'éventuelles friches fait partie, s'avèrent indispensables.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

- La prévention des risques naturels et technologiques.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention cadre a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA. L'objectif est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

La présente convention-cadre thématique a pour objet de :

- Accompagner la stratégie foncière de Grand Cognac en matière de politique de l'habitat et de revitalisation ou de dynamisation des centres-villes et centre-bourgs des communes membres ;
- Accompagner Grand Cognac sur des opérations de requalification de friches économiques ;
- Définir les modalités de partenariat entre Grand Cognac, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de Grand Cognac, des communes et de l'EPFNA ;
- Préciser les modalités d'intervention de l'EPCI et l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA agira dans de nombreux projets locaux de toutes échelles qui émergeront au fil du temps suivant le volontarisme et les demandes des élus.

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

ARTICLE 2 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Quatre grandes orientations sont définies en matière d'habitat dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac :

1. Poursuivre les actions de requalification du parc de logements dans les centres-bourgs et les centres villes (mise en place d'un PIG et d'une OPAH-RU multisites depuis le 1er janvier 2023 pour 5 ans) ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

2. Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété ;
3. Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire ;
4. Renforcer le rôle de pilotage de Grand Cognac en matière de politiques de l'habitat.

Déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle communale pour les pôles majeurs, d'équilibre et de proximité fixée dans le PLH 2020-2026 de Grand Cognac :

Libellé géographique	Armature territoriale - SCoT	RP au 31.12. 2019 *	Part des RP/ parc de RP par groupe de communes	Moyenne logements produits annuellement (2015 - 2017)	Objectifs de production de logements 2020 - 2032	Objectifs de production de logements annuels
Châteaubernard	Pôle majeur	1 779	15%	14	121	10
Cognac		10 050	85%	52	682	57
	TOTAL Pôle majeur	**11 830**			**802**	**67**
Châteauneuf-sur-Charente	Pôle d'équilibre	1 598	34%	5	180	15
Jarnac	Pôle d'équilibre	2 214	47%	11	250	21
Segonzac	Pôle d'équilibre	948	20%	7	107	9
	TOTAL Pôles d'équilibre	**4 760**			**537**	**45**
Ars	Pôle de proximité	318	6%	2	33	3
Cherves-Richemont	Pôle de proximité	1 107	21%	9	115	10
Gensac-la-Pallue	Pôle de proximité	808	16%	18	84	7
Hiersac	Pôle de proximité	484	9%	5	50	4
Lignières-Sonneville	Pôle de proximité	253	5%	0	26	2
Mérignac	Pôle de proximité	331	6%	1	34	3
Nercillac	Pôle de proximité	479	9%	4	50	4
Saint-Même-les-Carrières	Pôle de proximité	490	9%	3	51	4
Salles-d'Angles	Pôle de proximité	446	9%	1	46	4
Sigogne	Pôle de proximité	443	9%	2	46	4
	TOTAL Pôles de proximité	**5 159**			**537**	**45**
	TOTAL Communes rurales	**11 879**			**1 236**	**103**
	TOTAL Grand Cognac	**33 627**			**3 112**	**259**

Concernant le foncier économique, l'un des enjeux est de **soutenir le développement économique et la croissance des activités industrielles tout en limitant la consommation foncière en évitant l'apparition de friches ou en les résorbant.**

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPFNA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

Poursuivre les actions de réinvestissement du parc de logements dans les centres-bourgs et les centres-villes par des projets en réhabilitation/renouvellement urbain

Le Programme Local de l'Habitat a souligné une **problématique de vacance du parc de logements particulièrement prégnante notamment à l'échelle des centralités** (centres-villes et centres-bourgs selon les chiffres de l'INSEE disponibles au moment de son élaboration (3 728 logements vacants INSEE RP2017, 4 359 selon 1767 BISCOM soit 11,63% de logements vacants). L'étude réalisée en régie par Grand Cognac sur les logements vacants entre 2020-2021, a relativisé ces données officielles, **1 112 logements vacants** finalement identifiés soit 3% du parc de logements sur Grand Cognac. Dans un contexte notamment de réduction de la consommation foncière et de réinvestissement du bâti existant, conformément aux objectifs du PLH, les interventions de l'EPFNA dans le cadre d'opérations de logements locatifs sociaux devront, dans la mesure du possible, prioriser les interventions en réhabilitation et en renouvellement urbain à l'échelle des centralités.

Améliorer la réponse aux besoins en logements en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété

La diversification de l'offre résidentielle présente sur Grand Cognac constitue l'une des priorités de la collectivité. Elle doit notamment conduire à **renforcer la part du locatif privé et social et encourager l'accession à la propriété** des ménages via le développement sur le marché à des prix abordables. **La collectivité souhaite privilégier le développement de l'offre en logements locatifs sociaux dans les pôles majeur et d'équilibre notamment dans les communes concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU** (Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac) tout en veillant au maintien d'une offre minimale de 20% de logements locatifs sociaux sur la ville centre de Cognac. **Grand Cognac souhaite particulièrement encourager cette diversification du parc de logements à travers le réinvestissement du parc existant** en favorisant notamment les acquisitions améliorations pour la production de logement social.

Si des besoins en logements locatifs sociaux sont identifiés sur des communes de l'agglomération non concernées par les objectifs de la loi SRU, l'EPFNA pourra être mobilisé, de manière privilégiée, sur des opérations en réhabilitation sur des bâtisses de cœur de bourg.

Accompagner les collectivités dans le cadre de projets d'habitat en renouvellement urbain, en réhabilitation et en densification de l'urbanisation

L'EPFNA et la Communauté d'agglomération s'accordent pour que les projets de logements accompagnés par l'EPFNA soient uniquement en renouvellement urbain, en réhabilitation de l'existant ou en densification de l'urbanisation. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des enjeux portés par l'EPFNA et par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac visant à une limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles à l'échelle de l'agglomération. En lien étroit avec Grand Cognac, l'EPFNA veillera à intervenir sur des opérations de logements de taille mesurée adaptées à la dynamique du marché foncier et immobilier de l'agglomération.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPFNA des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne sollicitera l'intervention de l'EPFNA sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté d'Agglomération s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme. Pour sa part, l'EPFNA s'engage à accompagner en ingénierie, Grand Cognac au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

Limiter les friches à vocation économique en assurant notamment une veille foncière sur des sites et bâtiments à vocation économique afin de limiter l'existence de friche. L'EPFNA et la Communauté d'agglomération s'engagent à partager l'ensemble des éléments dont ils pourraient avoir connaissance sur

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

l'existence de friches à vocation économique **et ce dans l'objectif de mener une action conjointe permettant d'assurer leur réaffectation/reconversion dans un délai raisonnable.** En complément, cette action pourra également se porter sur le réajustement du dimensionnement de sites (réserves foncières) à l'occasion de transmission.

L'EPFNA et Grand Cognac s'accordent pour veiller à ce que les bâtiments/site à vocation économique ne se transforment pas en friche de longue durée. A ce titre, **la direction de l'économie de Grand Cognac assurera une veille de l'état d'occupation des locaux à vocation économique.** Une stratégie de reconquête sera étudiée conjointement au cas par cas.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'EPFNA réalisera, au bénéfice des communes membres, et dans le cadre des conventions opérationnelles, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- Des acquisitions foncières par voie amiable, de préemptions et d'expropriations,
- Des travaux de démolition-dépollution le cas échéant,
- L'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions,
- La gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des communes,
- Le cas échéant et si la commune le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations, en tenant compte de la concertation et de ses conclusions.

L'EPFNA s'engage à :

- Soumettre à Grand Cognac les sollicitations d'intervention reçues directement de la part des communes de l'agglomération afin de recueillir son avis ;
- Tenir informées les communes concernées et Grand Cognac des acquisitions foncières, de l'état des stocks et des coûts de portage pour chaque convention opérationnelle, sous la forme d'un rapport annuel à la collectivité ;
- Tenir informées les communes concernées et Grand Cognac, des discussions, des négociations foncières avec les propriétaires, des éventuelles difficultés et points de vigilance… ;
- Associer étroitement toutes les parties prenantes (commune(s) et Grand Cognac) à la réalisation d'études urbaines et capacitaires.

La Communauté d'agglomération de Grand Cognac s'engage, dans le cadre de la mission d'appui aux communes, en cours de constitution et pour garantir une vision d'ensemble cohérente à l'échelle du territoire, à :

- Communiquer à l'EPFNA les éléments permettant d'éclairer son intervention (études, données liées au secteur ou foncier en sa possession, réflexion urbaine sur le secteur de projet, état du gisement mobilisable sous SIG, …) ;
- Accompagner les communes dans la définition de leurs projets et mettre en œuvre les moyens facilitants et rendant plus efficace l'action de l'EPFNA : mise en relation de la commune avec d'autres acteurs (CAUE, Banque des Territoires…), réalisation d'études permettant d'affiner le projet et d'évaluer sa faisabilité ;
- Assurer le suivi administratif des conventionnements (préparation, validation, suivi des circuits de signature…) et des actions menées par l'EPFNA ;
- Organisation d'une réunion EPCI – EPFNA par semestre pour faire le point sur la convention (dont une en présence du représentant de Grand Cognac à l'EPFNA).

ARTICLE 5 – MODALITES DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

5.1. Conventions opérationnelles

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre et conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme. Elles s'inscrivent en déclinaison de la présente convention cadre. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention foncière de l'EPFNA.

Elles peuvent être : d'études, de veilles ou de réalisations foncières. Leur vocation est notamment de déterminer la stratégie foncière, les secteurs d'interventions, la durée de la convention et le montant financier maximum que l'EPFNA pourra réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit du représentant du titulaire de la garantie de rachat. Ces conventions seront tripartites.

Elles seront signées par la Communauté d'agglomération, la Commune et l'EPFNA. **Après validation des parties, Grand Cognac s'engage à signer toutes conventions opérationnelles** relatives à des projets correspondant aux objectifs de la présente convention-cadre mis en œuvre sur son territoire, **après les avoir approuvés en Conseil Communautaire.**

Les conventions pourront, le cas échéant, faire l'objet d'avenants dont **l'EPCI** sera également signataire. Et l'EPCI partagera, avec les communes, les principes d'intervention définis dans la présente convention-cadre et les modèles de conventions opérationnelles. Elle informera également l'EPFNA des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

5.2. Délégation du droit de préemption urbain

Si **l'EPCI** est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera à l'EPFNA, au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

5.3. Réunions

Au titre de la présente convention cadre, il est proposé deux types de réunions :

- **Des réunions de pilotage des conventions opérationnelles avec les communes signataires**. Elles seront fixées avec les communes et l'EPFNA au gré des besoins et au cas par cas. Une invitation sera systématiquement transmise à Grand Cognac qui pourra y participer. En tout état de cause, l'EPFNA s'engage à tenir informée Grand Cognac de l'avancement des projets conventionnés ;
- **Des réunions de suivi du partenariat EPCI/EPFNA** pour évoquer les interventions en cours de l'EPFNA et les besoins de Grand Cognac sur son territoire. Ces échanges auront lieu deux fois par an avec la présence au moins une fois par an d'un élu référent.

5.4. Etudes

Concernant les études et sur sollicitations des collectivités, l'EPFNA pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles de Grand Cognac. Ces études seront réalisées en étroite collaboration des parties prenantes à tous les stades. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes et des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPFNA et les collectivités concernées.

Grand Cognac sera informée ou associée le cas échéant à la définition du cahier des charges.

ARTICLE 6 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2028, échéance du PPI de l'EPFNA en vigueur.

Toute modification du PPI de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 7 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers, le ……, en trois exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération De Grand Cognac représentée par son Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son Directeur Général par intérim,
Jerôme SOURISSEAU	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **XXX** n°XXX en date du XXX

Projet

B–AH/SL – point I.09

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-106**

Avenant n°2 de paiement anticipé échelonné à la Convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'Avenant n°2 de paiement anticipé échelonné à la Convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de paiement anticipé échelonné à la Convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'EPFNA

Objet : Convention : réinvestissement d'un ancien restaurant

Avenant : mise à jour des conditions du paiement anticipé échelonné inscrit dans la convention initiale

Contexte : La commune de Nieuil est une commune rurale située au nord du département de la Charente

Projet : La Commune de Nieuil a sollicité l'EPFNA pour l'acquisition et le portage d'une propriété composée d'un local commercial en rez-de-chaussée, un appartement à l'étage et deux dépendances. La commune souhaite réhabiliter le bâti afin de faciliter la reprise d'une activité de bar-restauration.

Durée : 5 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
188 111 € / 476 660 €	67 213 €	218 425 €

Périmètre : Ancien restaurant accompagné d'un logement situé en coeur de bourg


COMMUNE DE NIEUIL (16)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
0I0282
0I0996
Ajout de la parcelle 0I0282
D739
D60
Le Bourg
La Grange Beaute
Rte de la Rochefoucauld
Imp. des Perrotins
Périmètre de réalisation (1326 m²)
0
25
50 m

AVENANT N°2 DE MODIFICATION DU PAIEMENT ANTICIPE ECHELONNE A LA CONVENTION REALISATION N°16-23-102

POUR LE RÉINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN RESTAURANT DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUIL (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de NIEUIL,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 81 rue Jean-Mesturas à NIEUIL (16270), représentée par **Monsieur Laurent SELLIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal ……..,

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

d'une part,

ET

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

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

A la suite de l'acquisition en démembrement de propriété réalisée dans le cadre de la convention de réalisation n° 16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant de la commune de Nieuil, il convient de signer un avenant n°2 afin de modifier les modalités du paiement anticipé échelonné prévu dans la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES MODALITES DE PAIEMENT ANTICIPE ECHELONNE

Cet article vient modifier l'ARTICLE 5.4 « Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la commune »

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour les parcelles cadastrée I n°282 - 996, appartenant au périmètre de réalisation de la convention.

a) Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.
Dans le cadre du rachat du foncier cadastré I n°282 - 996, par la commune de Nieuil, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune de Nieuil, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage la commune à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel du bien et n'entre en nue-propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

b) Annuités et échéanciers

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

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA a acquis la nue-propriété du bien susmentionné pour un montant de 90 000€ HT. Des dépenses supplémentaires pourront s'ajouter au cours du portage, notamment des frais d'assurance et le paiement de la taxe foncière. Ces frais de portage ont été estimés à 13 501,69€ HT pour la durée de portage restant.
La commune est déjà propriétaire de l'usufruit du bien.

Sachant que la convention sera échue au 31 décembre 2028, il est proposé le calendrier suivant :

L'amortissement du montant prévisionnel de 103 501,69 € HT, jusqu'au 31 décembre 2028, est prévu par annuités constantes :
- avant le 31 décembre 2024, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 20 700€ ;
- avant le 31 décembre 2025, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 20 700€ ;
- avant le 31 décembre 2026, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 20 700€ ;
- avant le 31 décembre 2027, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 20 700€ ;
- le 31 décembre 2028 est le terme de la durée conventionnelle de portage et du rachat du foncier par la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné, au profit de la collectivité.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 95

c) Règlement des échéances

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

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

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

d) Calcul du prix de cession

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

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

Dans le cadre de ce paiement échelonné, l'acte de vente reprend le montant total du prix de cession, cependant la collectivité ne payera à sa signature uniquement la différence entre le prix de revient total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

Par conséquent, en 2028 l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession de la nue-propriété du foncier. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la commune.

La collectivité devra préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2028), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

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

PROJET

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La commune de Nieuil représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Laurent SELLIER	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 16-23-102
Annexe 2 : Avenant n°1

PROJET

B– AH/SL – point II.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**107

Avenant n°2 de transfert de recette à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de transfert de recette à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du transfert de recettes depuis la convention n°17-15-023 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de transfert de recette à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un projet à dominante tertiaire

Contexte : La commune de Lagord est intégrée à la CA de La Rochelle, et au vu de son positionnement à la frontière nord de la ville centre, porte avec la CdA une politique de restructuration des entrées de ville.

Projet : L'EPFNA intervient pour la commune de Lagord et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dans le périmètre de l'OAP des Gonthières, dans la perspective de la réalisation d'un projet à dominante tertiaire.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert de recettes engagées par l'EPFNA depuis la convention n°17-15-023 pour un montant total de 7 685,19 €.

Durée : 5 ans

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : CA de La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
59 274 795 €	44 842 671 €	51 886 922 €

Périmètre : Périmètre de l'OAP des Gonthières, qui représente une emprise de 4 820m²

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


COMMUNE DE LAGORD (17)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Suppression du périmètre de veille initial
Périmètre de réalisation (4834 m²)
0
25
50 m

AVENANT N°2 DE TRANSFERT DE RECETTES A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-057

POUR LA STRUCTURATION DES ENTREES DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LAGORD

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de LAGORD , dont le siège est situé 1 rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par Monsieur **Antoine GRAU**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du ……,

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

La communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par Délibération du Conseil Communautaire en date du ……,

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

d'une 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 bureau n° B-…….. en date du ……,

ci-après dénommé « **EPFNA**» ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

Situé sur l'entrée de ville Nord, à l'interface entre Lagord et La Rochelle, le secteur dit des Gonthières constitue un secteur stratégique :
- Restructuration et requalification de l'entrée Nord des villes de La Rochelle et de Lagord
- Sécurisation des cheminements pour les modes doux, piétons et cycles et organisation d'un nouveau pôle d'échange multimodal
- Capacité de développement de nouveaux projets bâtis en renouvellement de l'existant en lien avec l'arrivée du nouveau centre du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) dont les travaux démarrent en 2024, recomposition de la réserve foncière de la CDA (actuel parking relais Vieljeux) et de l'îlot dit des Gonthières, objet de la convention avec l'EPFNA dont un premier foncier a pu être acquis par l'EPFNA par préemption le 29 octobre 2021.

L'objectif de la convention mise en place est d'intervenir en maîtrise foncière afin de constituer des emprises cohérentes permettant le développement d'opérations mixtes (à dominante tertiaire) et structurantes sur ces secteurs connaissant des flux très importants. Ces opérations permettront la prise en compte des réflexions actuelles sur la requalification globale de l'entrée de ville.
A ce titre et compte tenu des enjeux, le secteur répond aux critères définis dans la délibération du 25 novembre 2021 s'agissant de l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement : le projet accompagne la mutation du secteur d'entrée d'agglomération majeure que constitue l'axe des avenues du 8 mai 1945 et du 11Novembre 1918.

ARTICLE 1. TRANSFERT D'EXCEDENT DE PRODUIT DE CESSION

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-15-023 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements à Lagord, aujourd'hui échue et clôturée, l'EPFNA a procédé le 9 janvier 2018 à la cession d'une emprise foncière ayant généré un excédent de produit de cession qui s'élève à ce jour à la somme de 7 729,49 € HT.

Le présent avenant emporte donc transfert de cet excédent depuis la convention n°17-15-023 (opération 1715023001) vers la présente convention (opération 1721057001) pour un montant total excédentaire de 7 729,49 € HT.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

PROJET

La Commune de LAGORD

représentée par son Maire,

ANTOINE GRAU

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

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

PROJET

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

Annexe n° 1 : Convention n°17-21-057

Annexe n° 2 : Avenant n°1

B–AH/SL – point II.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**108

Avenant n°1 de durée à la convention opérationnelle n°17-21-079 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements en partie sociaux en densification de l'urbanisation entre la commune de Nieul sur Mer, la Communauté d'Agglomération de La Roc

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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 durée à la convention opérationnelle n°17-21-079 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements en partie sociaux en densification de l'urbanisation entre la commune de Nieul sur Mer, la Communauté d'Agglomération de La Roc, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de durée à la convention opérationnelle n°17-21-079 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements en partie sociaux en densification de l'urbanisation entre la commune de Nieul sur Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Création de logements sociaux

Contexte : La commune fait partie de la CA de La Rochelle, aire urbaine très attractive avec un marché immobilier dynamique.

La commune est carencée en logements sociaux.

Projet : La Commune et l'EPFNA ont convenu de s'associer afin de réaliser des opérations de logements contenant une part significative de logements sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU et du PLH de la CdA de La Rochelle.

Durée : 3 ans + 4 ans

Montant : 4 000 000 €

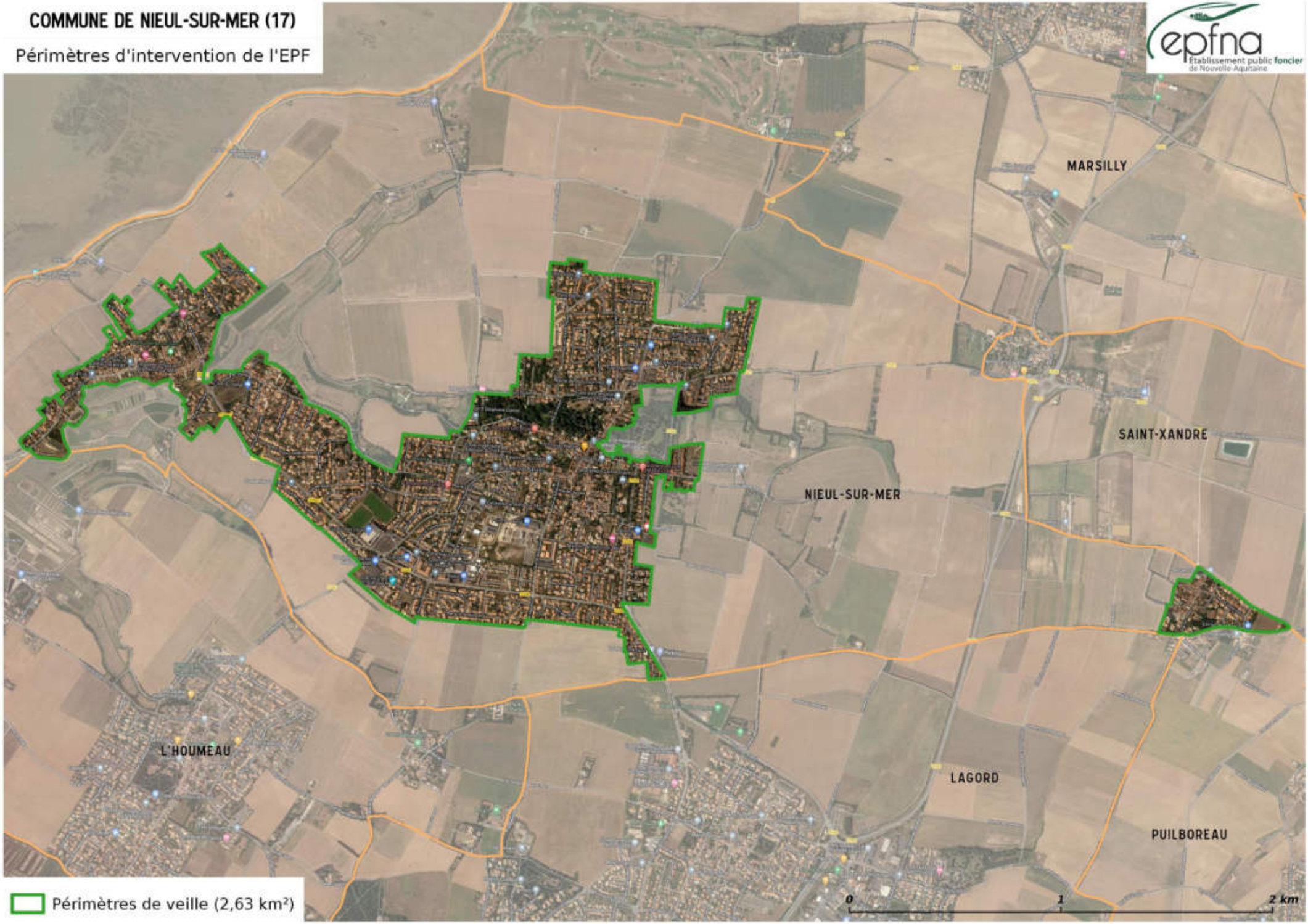
Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 723 448 € / 2 940 136 €	931 306 €	3 863 612 €

Périmètre : Zones urbaines de la commune

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


COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
MARSILLY
SAINT-XANDRE
NIEUL-SUR-MER
L'HOUMEAU
LAGORD
PUILBOREAU
Périmètres de veille (2,63 km²)
0
1
2 km

AVENANT N°1 DE DUREE À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-079 D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS EN PARTIE SOCIAUX EN DENSIFICATION DE L'URBANISATION

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Nieul-sur-Mer, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 Nieul-sur-Mer représentée par son Maire **Marc MAIGNÉ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …….,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou **« la Collectivité »** ,

La Communauté d'Agglomération du 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 …….,

Ci-après dénommée « **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 ……. ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de Nieul-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Ses objectifs de production de logements sociaux n'ayant pas été atteints, le Préfet de Charente-Maritime a constaté la carence de la Commune par des arrêtés successifs, dont un dernier arrêté en date du 17 novembre 2023 suivi d'un arrêté de délégation du droit de préemption à l'EPFNA en date du 24 janvier 2024.

La Commune et l'EPFNA ont donc convenu de s'associer afin de réaliser des opérations de logements contenant une part significative de logements sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU et du PLH de la CdA de La Rochelle.

Il convient aujourd'hui de prolonger la durée de la convention opérationnelle 17-21-079 afin de cadrer les modalités de mise en œuvre du droit de préemption urbain par l'EPFNA durant la période triennale actuelle et la période triennale à venir, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

PROJET

- 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. DUREE DE LA CONVENTION

Les dispositions de l'article 4. de la convention « durée de la convention » sont modifiées comme suit :

La durée de la convention est portée au **31/12/2028.**

Les autres dispositions de la convention initiale demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Nieul-sur-Mer	**La communauté d'agglomération de La Rochelle**
représentée par son Maire,	représentée par son Président
Marc MAIGNÉ	**Jean-François FOUNTAINE**

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

Sylvain BRILLET

PROJET

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

PROJET

B– AH/SL– point II.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**109

Convention quadripartite SRU entre l'Etat, la commune de Saint-Xandre, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 quadripartite SRU entre l'Etat, la commune de Saint-Xandre, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention quadripartite SRU entre l'Etat, la commune de Saint-Xandre, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Convention SRU pour l'encadrement de l'exercice du DPU par l'EPFNA sur une commune carencée

Contexte : La commune de SAINT-XANDRE 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 150 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2020-2022. Malgré les efforts de la commune, cette dernière n'a pu atteindre que 18,27% de cet objectif.

Projet : Par arrêté en date du 17 novembre 2023, Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime a constaté la carence de la commune en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (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'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux, par l'arrêté préfectoral n°17-2024-01-30-00005 en date du 30 janvier 2024. Par ailleurs, l'EPFNA, la commune de Saint-Xandre et la CdA La Rochelle ont signé une convention opérationnelle n°17-23-078 relative à la production de logements sociaux.

La convention quadripartite encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention quadripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Durée : échéance à la fin de la carence de la commune

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 202 345 € / 2 486 443 €	767 878 €	2 172 572 €

Périmètre : Périmètre où le droit de préemption urbain a été institué sur la commune

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


COMMUNE DE SAINT-XANDRE (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
MARSILLY
VILLEDOUX
AUBREÇAY
SAINT-XANDRE
NIEUL-SUR-MER
LE PAYAUD
LAGORD
L'ABBAYE SAINT-HILAIRE
PUILBOREAU
DOMPIERRE-SUR-MER
LA FROMAGERE
Périmètre de veille (366 ha)
0
0.5
1 km

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

CONVENTION QUADRIPARTITE SRU N°17-24-066
ENTRE

L'ETAT
LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre
L'**Etat**, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, **Monsieur Brice BLONDEL,**
d'une première part,

Ci-après dénommé « **l'Etat** » ou « **la DDTM** »

La **commune de Saint-Xandre,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de l'Océan à SAINT-XANDRE (17 138), représentée par **Madame Evelyne FERRAND**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……

Ci-après dénommée « **la collectivité** » ou « **la commune** »

d'une deuxième part,

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Monsieur Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du……..,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **la CdA** » ;

d'une troisième 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-……. en date du……,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'une quatrième part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La commune de SAINT-XANDRE 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 150 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2020-2022.

Malgré les efforts de la commune, cette dernière n'a pu atteindre que 18,27% de cet objectif. Par arrêté en date du 17 novembre 2023, Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime a constaté la carence de la commune 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'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux, par l'arrêté préfectoral n°17-2024-01-30-00005 en date du 30 janvier 2024.

L'EPFNA intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (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.

Par ailleurs, l'EPFNA, la commune de Saint-Xandre et la CdA La Rochelle ont signé une convention opérationnelle n°17-23-078 relative à la production de logements sociaux.

La présente convention quadripartite encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention quadripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Elle nécessite une implication forte de la commune pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPFNA, la commune et l'intercommunalité au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

PROJET

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté préfectoral n°17-2024-01-30-00005 en date du 30 janvier 2024, l'État a délégué à l'EPFNA l'exercice du droit de préemption urbain instauré par délibération du conseil communautaire en date du 6 juillet 2023 relative à l'institution et à la modification du périmètre du DPU, portant sur l'aliénation d'un bien bâti ou non bâti affecté au logement ou destiné à être affecté 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, assuré par le préfet de la Charente-Maritime.

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'EPFNA 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 collectivité
- 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 communautaire du 6 juillet 2023 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la collectivité 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.

A l'intérieur de ce périmètre, les interventions sur des biens situés dans les périmètres de la convention opérationnelle n°17-23-078 signée entre l'EPFNA, la commune de Saint-Xandre et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle relèvent de dispositions particulières définies par la présente convention.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin l'état de carence de la collectivité.

La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention quadripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune s'engage.

PROJET

Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'Etat en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 6.2

ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE L'EPFNA, LA COMMUNE ET L'INTERCOMMUNALITE

Les dispositions de la présente convention quadripartite, pendant sa durée, priment 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'EPFNA

L'EPFNA exerce le droit de préemption prévu au 2ème alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPFNA 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. La commune, en étroite collaboration avec l'EPFNA a vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Il en va de même pour la CdA pour les projets menés au titre de ses compétences. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale, ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA.

ARTICLE 6. – MODALITES DE PARTENARIAT

6.1 Réception par la commune, transmission et instruction des déclarations d'intention d'aliéner

La commune réceptionne et pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

La commune communique à l'EPF et à la CdA les DIA, par voie électronique et papier dans un délai de **5 jours ouvrés 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,
- Pour les DIA pour lesquelles la commune propose la renonciation au droit de préemption, l'analyse courte de la collectivité
- Pour les DIA pour lesquelles la commune propose l'examen plus approfondi, l'analyse de la réglementation d'urbanisme avec tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien

PROJET

concerné (zonage, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité…) et la motivation préalable de l'intérêt de mener une opération de logements locatifs sociaux. La commune sollicitera l'avis de la communauté d'agglomération et le transmettra à l'EPF en complément ou en lieu et place du sien propre, cela dans le même délai, notamment lorsque le bien est situé dans le périmètre d'une convention opérationnelle pour un projet de la communauté d'agglomération, au titre de ses compétences.

Le tableau renseigné, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et/ou Excel).

La commune transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné.

L'EPF transmettra à la DDTM les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF :

Pour la collectivité : urbanisme@st-xandre.fr

Pour la Communauté d'agglomération de La Rochelle : dia@agglo-larochelle.fr

Pour la DDTM :

La collectivité, l'Etat et l'EPF et la CdA 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 :

Lorsque le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre d'une convention opérationnelle pour la mise en œuvre de projets communautaires, la Communauté d'agglomération, en raison de sa compétence, se substitue à la commune pour l'ensemble de cet article. L'ensemble des échanges et propositions que prévoit l'EPF auront alors lieu avec elle, ce que la commune accepte expressément.

a/Examen

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la commune et de la CdA, 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 :

- en concertation avec la collectivité, la CdA et la DDTM sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la commune et de la DDTM une analyse approfondie sur l'opportunité de la préemption et des conditions qui s'y attachent. L'avis de la communauté d'agglomération pourra aussi être sollicité au titre de ses compétences.
- 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

Il est toutefois précisé que la CdA pourrait être intéressée par la préemption de biens nécessaires à la mise en œuvre de ses compétences (développement économique, voirie, assainissement, eau, gestion des déchets, culture…).

PROJET

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 autant que possible à la réalité du marché, soit la renonciation.
Dans un délai de 5 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. Si le bien est situé dans le périmètre de la convention opérationnelle mentionnée à l'article 2, la préemption est réalisée au titre de la convention opérationnelle et l'ensemble des actions réalisées ensuite par l'EPF suivra les dispositions de cette convention, avec information régulière de l'Etat. Dans le cas contraire, sauf à ce que le bien soit cédé dans un délai de 6 mois de la préemption à un opérateur, il a vocation à intégrer le périmètre de la convention opérationnelle par voie d'avenant, ce que la commune accepte d'ores et déjà expressément.

En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de préemption, les parties conviennent d'ores et déjà, et expressément, de se réunir dans un délai de 5 jours à compter de la notification du désaccord de la commune, afin de convenir des modalités d'acquisition du bien, de son portage et du financement de l'opération à laquelle il se rapporte.

En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de renonciation, les parties en échangeront de manière rapide et l'Etat décidera en dernier ressort. En l'absence de décision explicite, comme en cas de décision explicite de l'Etat acceptant la 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, la CdA ainsi qu'à la DDTM.

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, de la commune et le cas échéant, la CdA. Le choix de l'opérateur interviendra le plus en amont possible afin de l'associer à l'étude de capacité du site. 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'État 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'État ou son délégataire et la collectivité s'engagent 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.

PROJET

ARTICLE 7 – COMPTE RENDU

L'EPF rendra compte annuellement à la DDTM, à la commune et à la CdA pour l'ensemble des projets, 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'EPFNA 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

Dans le cas où le transfert à la convention opérationnelle n'aurait pas lieu pour quelque raison que ce soit, la commune reste, au titre de la présente convention, garante du rachat dans les mêmes conditions que la convention opérationnelle et en tout état de cause, la cession devra avoir lieu au maximum dans un délai d'un an à compter de la fin de la carence de la commune et, en cas de résiliation de la convention, dans un délai d'un an à compter de la date de celle-ci.

En cas de résiliation pour cause de refus de la commune d'accepter une décision de préemption, le bien objet de la décision de préemption sera porté sur une convention spécifique entre l'Etat et l'EPFNA, comme indiqué à l'article 6.2.

ARTICLE 9 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPFNA.

La collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 — DISPOSITIF DE SUIVI

PROJET

Les préemptions générées par l'application de cette convention quadripartite, ont pleinement vocation à être intégrées au partenariat entre l'EPFNA et la collectivité, dans les conditions fixées à la convention opérationnelle 17-23-078.

En conséquence, le suivi de la présente convention quadripartite 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'EPFNA. 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 Poitiers.

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.

PROJET

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

L'ETAT

représenté par le Préfet de la Charente-Maritime

Monsieur Brice BLONDEL

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE
représentée par son maire

Evelyne FERRAND

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de

La Rochelle

représentée par son Président

Monsieur Jean-François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

PROJET

B–LT/NKN – point II.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 110

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n° CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Fouras 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n° CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Fouras 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la Préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n° CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Fouras et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain

Contexte : Située dans le département de Charente-Maritime, Fouras est une commune qui comptait 3 998

habitants selon les données de l'INSEE en 2020. Carencée au titre de la loi SRU, l'EPFNA l'accompagne dans le cadre de la convention pour favoriser la construction de logements, avec une proportion significative de logements sociaux, en densification et en renouvellement urbain.

Projet : Cet avenant n°3 à la convention opérationnelle a pour but de prolonger celle-ci pour un an afin de permettre la cession effective des fonciers stockés à des opérateurs immobiliers et à la collectivité. Ces derniers ont été contraints dans leur calendrier opérationnel pour des raisons administratives.

Durée : 8 ans + 1 an

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 800 019 € / 1 839 089 €	1 377 372 €	7 616 576 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation correspond à trois dents creuses de l'enveloppe urbaine de la collectivité. Ce sont majoritairement de grandes propriétés de terrains nus présentant un enjeu de renouvellement urbain et une maison de 89 m² ainsi que plusieurs d


COMMUNE D'AYEN (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
D39
Rue du Couvent
Rue de la Boissière
Rue du Pont Clerc
Rue du Pisso
Rue de l'Ancienne Gare
Rue Des Remparts
Les Prades
Pharmacie des Remparts
0D1603
0D1604
0D0356
Périmètre de veille (385 m²)
0
25
50 m

CONVENTION DE VEILLE N° 24-23-

POUR LA REHABILITATION D'UN ILOT DE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AYEN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Ayen,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 28 Rue des Ecoles

19310 AYEN, représentée par **Madame Hélène LACROIX** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la commune** »

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B- du 15 juin 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune d'Ayen

La commune d'Ayen est un pôle relai du nord-est de la Communauté d'agglomération du Bassin de Brive.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population en 2020	703	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population en % (2014-2020)	-0,6 %	0	-0,1 %
Taux de logements vacants en 2020	8,7 %	9,9 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages en 2020	2,13	1,94	2,03
Taux de chômage en 2020	7,7 %	10,5 %	10,1 %

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Dernière modification	05/06/2023
SCOT	SCOT du Sud Corrèze	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'Ayen 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 385 m² et correspond à un îlot bâti totalement vacant au cœur du bourg d'Ayen..

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
D n° 1603	119 m²	Bâti	21 place Louis Mareuse	Ua	Vacant
D n°1604	118 m²	Bâti	1 rue des remparts	Ua	Vacant
D n°356	147 m²	Bâti	7 rue des remparts	Ua	Vacant

A la suite de la présentation de l'étude sur la vacance commerciale réalisée en interne par l'EPFNA, la Commune d'Ayen a saisi l'EPFNA pour réaliser une étude de préfaisabilité sur l'îlot de la rue des Remparts qui a été identifié comme prioritaire et stratégique par l'étude.

Cet îlot est composé de trois immeubles vacants, qui malgré des façades en bon état sont selon la Commune très dégradés sur l'arrière.

La Commune souhaite a travers cette convention de veille que l'EPFNA puisse faire réaliser une étude pour chiffrer le coût des travaux en vue de réhabiliter les logements et de créer une cellule commerciale. Elle souhaiterait également qu'un des immeubles puisse être démoli pour ouvrir les arrières des autres et aérer le tissu urbain.

En fonction des résultats de l'étude et de la volonté de la Commune, l'EPFNA pourra débuter les négociations foncières sur les trois immeubles. Il sera tout de même titulaire du droit de préemption dans la présente convention de veille pour pouvoir intervenir si une opportunité se présente pendant cette première phase.

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

Le projet de la Commune devant être affiné, l'EPFA devra 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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 150 000 €.

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 entrainés 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 règlementation 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 – 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 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 Limoges.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de d'Ayen	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur général,
Hélène LACROIX	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA.

B–AH/MDSN – point II.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 111

Avenant n°2 de prorogation de la durée de la convention réalisation n°17-22-050 relative à la maîtrise foncière "rue du collège" entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation de la durée de la convention réalisation n°17-22-050 relative à la maîtrise foncière "rue du collège" entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation de la durée de la convention réalisation n°17-22-050 relative à la maîtrise foncière "rue du collège" entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA

Objet : Implantation 'une résidence intergénérationnelle et d'un projet en cours de mutation pour dynamiser le centre bourg.

Contexte : L'intervention de l'EPFNA vise à accompagner la commune dans la réalisation d'un projet global de centre bourg. L'enjeu est de recréer une animation et un véritable caractère de centre bourg sur ce secteur. Pour se faire, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux fonciers. L'un a servi à créer un parc de stationnement et l'autre a été cédé à la Fédération Habitat et Humanisme pour la construction d'une résidence intergénérationnelle à vocation sociale. Le présent avenant n°2 vise à proroger d'un an la durée de la convention initiale afin de permettre la réalisation d'un nouveau projet sur la partie encore portée par l'EPFNA. Initialement, cette partie était destinée à la réalisation d'une salle polyvalente pour dynamiser le centre bourg. Finalement, une consultation d'opérateurs est envisagée sur le foncier pour lui affecter une nouvelle sortie opérationnelle.

Projet : Recyclage d'une friche commerciale pour un projet de résidence intergénérationelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS) avec un opérateur et un projet en mutation avec la Commune.

Durée : 2 an + 1 an

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
871 184 € / 1 085 038 €	1 085 038 €	1 521 626 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en zone pavillonnaire, à proximité du centre bourg, des services et équipements publics. Foncier anciennement occupé pour un usage de supermarché.


COMMUNE DE SAINT-AGNANT (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue du Collège
Rue des Cigognes
Air Camping Car
AA0255
All. René Fonck
Rue de l'Arc en Ciel
Rue de la Croix du S
Périmètre de réalisation (1,53 ha)
0
25
50 m

AVENANT N°1 DE PROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION REALISATION N° 17-22-050

RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE « RUE DU COLLEGE »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AGNANT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Agnant, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 76 avenue Charles de Gaulle représentée par son maire, **Bernard GIRAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++ +++ 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 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2024-+++ en date du +++ +++ 2024 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PREAMBULE

La commune de Saint-Agnant a signé le 18 mai 2022 la convention réalisation n° 17-22-050 relative à la maitrise foncière de l'emprise « rue du collège » avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA). L'enjeu est de recréer une animation et un véritable caractère de centre-bourg sur ce secteur.

Dans ce contexte, l'EPFNA a acquis une friche commerciale ciblée par la commune en 2017. Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site. L'objectif était de céder une partie du foncier pour un projet de logements et l'autre partie pour la création d'un équipement public de type salle des associations.

Ainsi, la partie destinée à du logement a été cédée le 14 décembre 2023 au bailleur Habitat et Humanisme pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS). L'autre partie du foncier devait être cédée à la commune après la cession à Habitat et Humanisme. Néanmoins, compte tenu de la situation financière de la Commune, le projet est compromis. Les différentes pistes sont en cours d'analyse afin de permettre la réalisation d'un projet permettant la rétrocession du foncier stocké dans la convention.

La convention porte un stock financier de 244 997,62 € HT au 21 mai 2024.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 30 juin 2025 afin de pouvoir céder le stock foncier, à un nouveau porteur de projet, ou à défaut, à la Commune, au titre de sa garantie de rachat.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

L'article 6 « durée de la convention » de la convention réalisation n° 17-22-050 relative à la maîtrise foncière de l'emprise « rue du collège » entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

6 – Durée de la convention

L'exécution de la convention prendra fin **le 30 juin 2025**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-050 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 140

La Commune de Saint-Agnant Représenté par son Maire,	**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine** représenté par son Directeur Général,
BERNARD GIRAUD	**SYLVAIN BRILLET**

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

Annexes :

- Convention réalisation n° 17-22-050 ;
- Avenant n°1 de ladite convention réalisation.

Projet

B–LT/NKN – point II.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 112

Avenant n°2 de réduction de l'engagement financier et du périmètre de la convention opérationnelle n°17-21-028 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de réduction de l'engagement financier et du périmètre de la convention opérationnelle n°17-21-028 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de réduction de l'engagement financier et du périmètre de la convention opérationnelle n°17-21-028 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements sociaux

Contexte : 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 voie départementale n°137 fréquentée par 15 000 véhicules par jour. 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.

Projet : 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 ».

Durée : 7 ans

Montant : 3 000 000 € - 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
3 515 930 € / 4 079 692 €	1 500 067 €	4 342 701 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation est composé de 6 sites situés aussi bien en centre ville qu'en périphérie. Ce sont principalement des dents creuses de l'enveloppe urbaine de la commune. L'emprise totale des 6 sites est de 6,04 ha.

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



AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°17-21-028 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

ET

L'ETABLISSEMENT 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 dénommée « **la Collectivité** » ou **« la Commune »,**

d'une part,

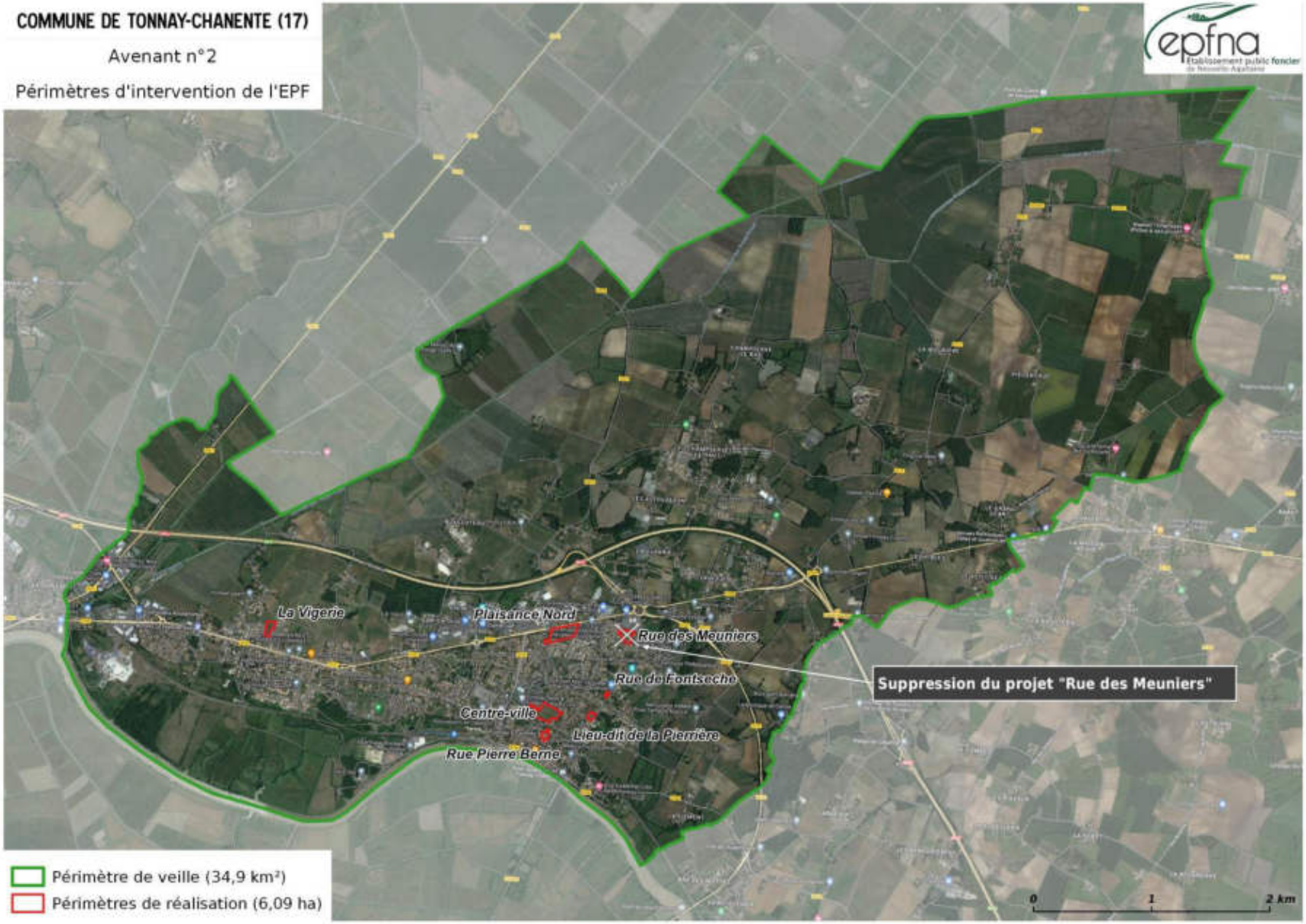
et

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 Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-…..,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139


COMMUNE DE TONNAY-CHANENTE (17)
Avenant n°2
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine
La Vigerie
Plaisance Nord
Rue des Meuniers
Rue de Fontseche
Centre-ville
Lieu-dit de la Pierrière
Rue Pierre Berne
Suppression du projet "Rue des Meuniers"
Périmètre de veille (34,9 km²)
Périmètres de réalisation (6,09 ha)
0
1
2 km

PRÉAMBULE

La Commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA ont signé le 25 février 2021 une convention opérationnelle d'action foncière portant sur le développement de l'offre de logement social (annexe n°1). Cette convention arrive à échéance le 11 janvier 2028.

En effet, 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 développé un partenariat conventionnel afin de déterminer une stratégie de maîtrise foncière pour développer l'offre de logements notamment sociaux.

A ce titre, l'EPFNA a acquis une propriété de 2 461 m² le 11 janvier 2023, située 16 rue de Fontsèche, suite à une préemption, dans le but de développer une opération de logements locatifs sociaux. L'emprise du projet a été complétée par l'acquisition le 10 novembre 2023 d'un terrain adjacent d'une surface de 732 m².
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 retenir l'opérateur avec lequel l'EPFNA signera par la suite un compromis de vente.
Les biens constituant cette opération sise 16 rue de Fontsèche (parcelles AE 100, 101, 102 et 104) sont transférés dans la cadre d'une convention de réalisation dédiée.

L'intervention de l'EPFNA pourra porter également sur d'autres secteurs considérés par la Commune comme stratégiques et qui ont été intégrés en périmètre de réalisation dans l'avenant n°1 (annexe n°2) signé le 26 octobre 2021. Sur ces sites, l'accompagnement de l'EPFNA permettra également la mise en œuvre de cette stratégie foncière par l'acquisition et la cession des fonciers ciblés afin d'atteindre l'objectif de rattrapage de la collectivité.
Il est précisé que chaque site acquis par l'EPFNA fera l'objet d'une convention de réalisation spécifique et ce afin d'avoir une temporalité adaptée à l'échelle de l'opération.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin de supprimer du périmètre de réalisation l'opération rue des Meuniers ;
- Modifier l'engagement financier de la convention, actuellement de 3 000 000 € HT, pour l'abaisser à 2 500 000 € HT.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

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

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 2.2 de la convention « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée ».

En ce sens, le projet n° 1 de la convention, correspondant aux biens sis rue des Meuniers, est supprimé du périmètre de réalisation (carte pages 2).

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **2 500 000 € HT (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES).**

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

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Tonnay-Charente	**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur Général,
Éric AUTHIAT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n°2024/…… en date du ……..

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°17-21-028
Annexe n° 2 : Avenant n°1

B–LT/AS – point II.07

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**113

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan-Atlantique et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan-Atlantique et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan-Atlantique et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre en logement social sur les derniers fonciers mobilisables de la commune ne vue du développement de programmes de logements locatifs sociaux

Contexte : La commune de La Tremblade connaît un manque de logements locatifs sociaux sur son territoire (7,1% du parc de logements en 2016). L'intervention de l'EPFNA porte sur des emprises de type « dents creuses » et bâti dégradé qui ont été repérés par la Commune en centre-ville. Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 a constaté la carence de la Commune au titre de la loi SRU. Cet arrêté préfectoral a été renouvelé en date du 11 décembre 2020. Dans ce cadre, l'EPFNA a d'ores et déjà préempté cinq propriétés afin de permettre la construction d'une soixantaine de logements locatifs sociaux. De plus, à la demande de la Commune, l'EPFNA a lancé courant 2022 une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) sur huit propriétés dans le but de réaliser la construction d'une soixantaine de logements locatifs sociaux.

Projet : Cet avenant vise la prorogation de la convention jusqu'au 31 décembre 2024 afin de permettre à la collectivité et à l'EPFNA de travailler sur une évolution conventionnelle en une convention de veille et différentes conventions de réalisation dédiées aux projets opérationnels en cours

Durée : jusqu'au 31/12/2024

Montant : 3 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 819 591 € / 2 011 503 €	1 509 973 €	3 528 854 €

Périmètre : Les périmètres de réalisation correspondent à des emprises foncières identifiées par la commune afin de permettre la création de logements sociaux d'une surface d'environ 2,4 hectares.


Commune de La Tremblade (17)
Développement de l'offre en logement social
Avenant n°3
Périmètres d'intervention de l'EPF
AJOUT DE QUATRE NOUVEAUX SITES
-Rue des Calfats / Rue de la Sibonnerie : parcelle AP 187
-3 Rue Marcel Gaillardon : parcelle AP 89
-3 rue Lafond : parcelle AC 89
-Rue de la Résinerie : parcelles CZ 29-30
Rue des Calfats / Rue de la Sibonnerie
3 Rue Marcel Gaillardon
Site n°6
Site n°9
Site n°10
Site n°3
Site n°8
Site n°1
3 rue Lafond
Site n°5
Rue de la Résinerie
Site n°2
Suppression du Site n°2
Site n°4
Site n°7
Périmètres de veille (5,55 km²)
Périmètres de réalisation (2,39 ha)
0
0.5
1 km

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022

AVENANT N°4 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-16-021 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, **Madame Laurence OSTA-AMIGO**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° XXXX en date du XXXX,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Président, **Monsieur Vincent BARRAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire n°XXXX en date du XXXX,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CARA** »;

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° XXXX en date du XXXXX,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne la Commune de La Tremblade depuis 2016 dans le développement de son offre de logements aidés au travers d'une convention opérationnelle dédiée. Malgré les stratégies développées, un arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2023 a renouvelé la carence constatée depuis 2017 et le DPU a de nouveau été délégué à l'EPFNA. En effet, selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune doit ainsi construire environ 160 logements sociaux sur le triennal 2023-2025 afin d'accroitre la part d'habitat social.

La présente convention étant échue au 30 juin 2024, il convient de proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2024 afin de permettre un travail entre la collectivité et l'EPFNA sur le renouvellement conventionnel dans le but de poursuivre l'accompagnement de la Commune dans le développement de l'offre de logements sociaux et de poursuivre les objectifs fixés par l'Etat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) DE L'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphe 3 et suivants et remplacés 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 centre-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

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).

PROJET

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 2. – " Modification de la durée de la convention" de l'avenant n°2 à la convention opérationnelle en date du 22 juillet 2021 est modifié comme suit :

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2025.

Les autres articles de la convention opérationnelle n°17-16-021 restent inchangés.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade
représentée par son Maire,

Laurence OSTA-AMIGO

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

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président,

Vincent BARRAUD

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier **Pierre BRUNHES**, n°2024/XXX en date du XXX.

PROJET

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention opérationnelle n°17-16-021
Annexe n°3 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021
Annexe n°4 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-16-021
Annexe n°5 : Avenant n°3 à la convention opérationnelle n° 17-16-021

PROJET

B–AH/VL – point II.08

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 114

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-003 d'action foncière pour la revitlaisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-003 d'action foncière pour la revitlaisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-003 d'action foncière pour la revitlaisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux et l'EPFNA

Objet : Restructuration de l'îlot rue du Fiton/rue de la Paix pour équipements à vocation associative, artistique et éducative

Contexte : Villedoux est une commune située à 8km de La Rochelle, au sein de la CC Aunis Atlantique.

Dans le cadre la conventionn n°17-18-003, l'EPFNA s'est porté acquéreur en 2019, suite à une procédure de préemption, du bien cadastré AB 66 et 67 sis 13 rue de la Paix et 6 rue du Fiton. Il s'agit d'une maison en mauvais état située au sein d'un îlot repéré par la Commune qui s'inscrit dans une stratégie foncière de redynamisation du centre-bourg. Au moment de l'élaboration de la convention, le projet consistait à restructurer l'îlot rue du Fiton/rue de la Paix eu sein duquel se situe ce foncier, dans le but de créer des équipements à vocation associative, artistique et éducative. Le périmètre du projet comprend également la propriété sise 11 rue de la Paix cadastrée AB 63 correspondant à un immeuble divisé en trois logements actuellement occupés. Cependant, l'EPFNA n'a jamais pu entrer en contact avec les propriétaires. Aussi, une déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de la maîtrise foncière ne semble pas envisageable compte tenu de la situation d'occupation du bien et du projet envisagé. En l'état, le foncier porté par l'EPFNA a vocation à être cédé à la Commune au cours du premier semestre de l'année 2025.

L'EPFNA s'est également porté acquéreur en 2021 du bien cadastré AB 33 et 34 sis 22 rue de la Liberté. Ce bien correspond à une boulangerie comprenant un logement. La Commune a souhaité récupérer la gestion sur la partie commerciale et la partie habitation. Pour ce faire, l'EPFNA a cédé à la Commune l'usufruit du foncier le 26 mai 2021. La nue-propriété sera cédée à la Commune au cours du 2ème trimestre 2024.

Projet : Le présent avenant a pour objet de :
- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau PPI pour la période 2023-2027 ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2025, le temps que l'EPFNA puisse procéder à la rétrocession du foncier sis 13 rue de la Paix et 6 rue du Fiton au profit de la Commune au titre de sa garantie de rachat. La convention étant arrivée à échéance le 6 juin 2024 et le présent Bureau de l'EPFNA étant postérieur à cette date, la durée de portage est donc prolongée entre le 6 juin 2024 et la signature du présent avenant.

Durée : 06/06/2024 -> 30/06/2025

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
551 330 € / 901 174 €	232 529 €	1 221 964 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur les fonciers sis 11, 13 rue de la Paix et 6 rue du Fiton. Il s'agit d'une maison en mauvais état acquise par l'EPFNA en 2019, et d'une maison occupée (3 logements) dont l'EPFNA n'a jamais pu entrer en contact avec les propriétaires.


Commune de Villedoux (17)
Avenant n°2
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètre de veille ajouté
Projet 3
Projet 1
Projet 2
Périmètre d'étude (39,14 ha)
Périmètres de veille (7,02 ha)
Périmètre de réalisation (971 m²)
0
100
200 m

AVENANT N°3

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-003 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLEDOUX (17)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Villedoux, dont la Mairie est située 4, Rue de la Mairie, 17230 VILLEDOUX, représentée par son maire, **Monsieur François VENDITOZZI,** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2024,

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

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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-……,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Commune de Villedoux ont signé le 28 février 2018 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg. Cette convention a été modifiée par un avenant n°1 signé le 18 juillet 2018 (annexe n°2) et par un avenant n°2 signé le 13 décembre 2019 (annexe n°3). La convention arrive à échéance le 6 juin 2024.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA s'est porté acquéreur le 6 juin 2019, suite à une procédure de préemption, du bien cadastré AB 66 et 67 sis 13 rue de la Paix et 6 rue du Fiton. Il s'agit d'une maison en mauvais état située au sein d'un îlot repéré par la Commune qui s'inscrit dans une stratégie foncière de redynamisation du centre-bourg. Au moment de l'élaboration de la convention, le projet consistait à restructurer l'îlot rue du Fiton/rue de la Paix eu sein duquel se situe ce foncier, dans le but de créer des équipements à vocation associative, artistique et éducative. Le périmètre du projet comprend également la propriété sise 11 rue de la Paix cadastrée AB 63 correspondant à un immeuble divisé en trois logements actuellement occupés. Cependant, l'EPFNA n'a jamais pu entrer en contact avec les propriétaires. Aussi, une déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de la maîtrise foncière ne semble pas envisageable compte tenu de la situation d'occupation du bien et du projet envisagé. En l'état, le foncier porté par l'EPFNA a vocation à être cédé à la Commune au cours du premier semestre de l'année 2025. Au 08/03/2024, le prix de revient de ce bien était de 315 775,85 € HT.

L'EPFNA s'est également porté acquéreur le 20 janvier 2021 du bien cadastré AB 33 et 34 sis 22 rue de la Liberté. Ce bien correspond à une boulangerie comprenant un logement. La Commune a souhaité récupérer la gestion sur la partie commerciale et la partie habitation. Pour ce faire, l'EPFNA a cédé à la Commune l'usufruit du foncier le 26 mai 2021 pour un montant de 25 000 € HT. La nue-propriété sera cédée à la Commune au cours du 2ème trimestre 2024 pour la somme de 330 028,44 € HT. La Collectivité sera alors pleinement propriétaire de ce bien.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2025, le temps que l'EPFNA puisse procéder à la rétrocession du foncier sis 13 rue de la Paix et 6 rue du Fiton au profit de la Commune au titre de sa garantie de rachat. La convention étant arrivée à échéance le 6 juin 2024 et le présent Bureau de l'EPFNA étant postérieur à cette date, la durée de portage est donc prolongée entre le 6 juin 2024 et la signature du présent avenant.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

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

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

- la prévention des risques naturels et technologiques.

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « protection contre les risques naturels et technologiques ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

Conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2024 ;
Conformément à la délibération du Bureau de l'EPFNA en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n° B-2024-…. ;
La convention prendra fin le **30 juin 2025**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Villedoux représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
François VENDITOZZI	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUHNES** n° 2024/….. en date du ……

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°17-18-03 signée le 28 février 2018
Annexe n° 2 : Avenant 1 à la convention opérationnelle n° 17-18-03 signé le 18 juillet 2018
Annexe n° 3 : Avenant 2 à la convention opérationnelle n° 17-18-03 signé le 13 décembre 2019

B– LT/NKN– point II.09

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 115

Convention de réalisation n°17-24-112 relative à la maîtrise foncière de l'ilot "Cayenne" pour le développement de l'offre de logements entre la Communauté de Communes de l'ile d'Oléron, la Commune du Chateau d'Oléron 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°17-24-112 relative à la maîtrise foncière de l'ilot "Cayenne" pour le développement de l'offre de logements entre la Communauté de Communes de l'ile d'Oléron, la Commune du Chateau d'Oléron et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 050 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfète de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-24-112 relative à la maîtrise foncière de l'ilot "Cayenne" pour le développement de l'offre de logements entre la Communauté de Communes de l'ile d'Oléron, la Commune du Chateau d'Oléron et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements notamment sociaux

Contexte : La Commune de Château d'Oléron se situe dans la partie méridionale de l'Ile d'Oléron. Bénéficiant d'une double façade maritime, sa localisation en bord de mer en a fait une ville côtière importante. Il s'agit d'une cité commerçante, touristique et ostréicole. Le territoire étant très touristique, il comptait également un nombre important de résidences secondaires et occasionnels (1 406) par rapport au nombre de résidences principales (2 177) pour la même année.

Projet : La commune du Château reste attractive avec un solde migratoire élevé ; mais enregistre dans le

même temps un vieillissement de la population. Elle souhaite poursuivre une politique de maîtrise foncière au travers d'opérations de logements à destination des jeunes ménages (tant dans le parc locatif que dans l'accession). Son objectif est de réguler le marché fortement tendu en développant une offre locative à l'année et en renforçant l'accession aidée à la propriété.

Durée : 5 ans

Montant : 1 050 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 776 384 €	4 042 836 €	8 770 524 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation se situe dans le prolongement Ouest du bourg et se se compose de terrains nus couvrant l'emprise de l'OAP « pièce cayenne »

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


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE D'OLÉRON (17)
Commune du Château d'Oléron
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue des Bernaches
Rue des Bernaches
Rue des Pluviers
Pièce des Grandes Plantes
Pièce des Grandes Plantes
AE0137
AE0138
AE0139
AE0140
AE0136
AE0125
AE0133
AE0128
AE0132
AE0131
AE0124
AE0129
AE0130
AE0224
AE0225
AE0436
AE0437
Rue des Pluviers
Rue des Pluviers
Rue Bernard Giraudeau
Rue Bernard Giraudeau
Rue de la Distillerie
Rue des Albatros
Rue des Goelands
Rue des Goelands
Mini Nous
Vêtements pour enfants
0
25
50 m
Périmètre de réalisation (1,38 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-24-112
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'ILOT « LA CAYANNE » POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON
LA COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 59 route des Allées - 17310 SAINT PIERRE D'OLERON, représentée par Monsieur Thibault Brechkoff, son Vice-Président en charge de l'habitat, santé et social, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du +++ 2024,
ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdC**" ;

La Commune de CHATEAU D'OLERON –dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, 4 Boulevard Victor Hugo, 17480 LE CHATEAU D'OLERON, représentée par son Maire**, Monsieur Michel PARENT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° +++ en date du +++ 2024,
Ci-après dénommée **« la Commune »** ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS Cedex- représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° +++ en date du +++ 2024,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron

Localisée sur la façade atlantique de la Charente-Maritime, la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron bénéficie d'un positionnement attractif grâce au cadre de vie qu'elle propose.

Créée le 26 décembre 1995, la CdC regroupe 8 communes, soit l'intégralité des communes de l'île. Son territoire s'étend sur près de 174 m². Il s'agit de la plus grande île française métropolitaine après la Corse. Elle dispose de paysages remarquables et de milieux naturels tant riches que fragiles avec notamment la présence de 60 km de plages de sable, 2 729 ha de forêts, des côtes rocheuses et des marais.

Sa population est en croissance démographique constante. Aussi, en 2013, l'intercommunalité comptait 21 906 habitants contre 22 092 en 2018 avec un phénomène de vieillissement de la population important tout comme à l'échelle départementale. Par rapport à 2013, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté en 2018. Cette tranche d'âges représentent 46% de la population de l'intercommunalité. A contrario, la part des moins de 59 ans est en déclin en particulier les 30 à 44 ans avec une diminution de 11% de sa population (350 personnes en moins) sur cette même période. Ce constat résulte notamment de la rareté de la ressource foncière sur le territoire, ainsi que les prix de l'immobilier. Ainsi, de nombreux ménages quittent l'île d'Oléron pour se rendre vers les territoires limitrophes qui disposent d'un habitat plus diversifié et abordable.

Ce phénomène entraîne une fragilité du dynamisme économique de l'île. Les entreprises rencontrent de plus en plus de difficultés à recruter faute de logements susceptibles d'accueillir les actifs compte tenu de la tension sur le marché immobilier sur le territoire insulaire. Pourtant, le territoire est fortement pourvoyeur d'emplois pour les actifs qu'ils soient saisonniers ou non.

Partant de ce constant, la CdC a pour projet de renforcer son intervention afin de conserver les jeunes ménages et les familles sur le territoire. Pour se faire, elle souhaite développer une gamme de logements à coût maîtrisé tant en location qu'en accession à la propriété. Ces ambitions se traduisent à travers le projet « Oléron 2035 » qui vise notamment à :

- améliorer l'accueil des travailleurs saisonniers par la création d'une offre d'hébergements spécifiques ;
- soutenir nos activités primaires et les circuits courts en facilitant l'accès aux logements des agriculteurs ;
- augmenter l'offre de logements à l'année et à prix maîtrisés que ce soit en locatif ou en accession à la propriété ;
- faciliter l'installation des actifs sur le territoire en développant des "logements-passerelles" et des baux-mobilité pour les premiers mois d'installation sur le territoire ;
- soutenir l'insertion professionnelle, l'autonomie et le bien-être des jeunes avec la création résidences sociales à destination des jeunes et favoriser l'accès au logement locatif social.

Elles complètent le travail déjà amorcé à travers le premier PLH qui a permis d'instaurer des servitudes de mixité sociale dans les Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) des communes de la CdC. Cette disposition a contribué à la programmation de nombreux logements locatifs sociaux, parmi les 281 logements construits depuis 2011. Encore aujourd'hui, chaque commune de la CdC dispose de son propre PLU.

En 2021, le conseil communautaire de la CdC a inscrit un fonds de 10 M€ pour la constitution de réserves foncières afin de faciliter le développement des projets de :

- Logements locatifs en partenariat avec les bailleurs sociaux ou portés directement par la collectivité ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

- Logements en accession sociale à la propriété via le dispositif Bail Réel Solidaire (BRS) par la mise à disposition de ce foncier à l'Office Foncier Solidaire de Charente-Maritime.

Consciente de la nécessité de définir une stratégie foncière sur son territoire dans le but notamment d'y développer une offre en logements accessibles, la communauté de communes de l'Ile d'Oléron a entrepris la réalisation d'une étude de gisements fonciers qui a permis d'identifier une trentaine de sites sur lesquels des opérations de logements pourraient être réalisées.
Dans la continuité de ce recensement, la Cdc a confié à la SPL Charente Maritime Développement la réalisation d'études capacitaires à l'échelle de ces sites identifiés dans l'étude de gisement foncier préalable. Ces études capacitaires ont vocation à déterminer la faisabilité technique et financière d'opérations de logements sur ces périmètres.

Pour aller plus loin, la CdC souhaite intervenir directement auprès des Communes pour constituer des réserves foncières en se dotant de moyens humains et financiers adaptés à ses ambitions en matière d'habitat.

La Commune du CHATEAU D'OLERON

La Commune de Château d'Oléron se situe dans la partie méridionale de l'Ile d'Oléron. Bénéficiant d'une double façade maritime, sa localisation en bord de mer en a fait une ville côtière importante. Il s'agit d'une cité commerçante, touristique et ostréicole.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (Sources – Données INSEE 2020) :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	4 312	22 092	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1 %	0,2 %	0,4%
Taux de vacance du parc de logements	5,3 %	3,40 %	7,1
Nombre de personnes par ménages	1,95	1,90	2,04

Selon les derniers recensements, la tranche d'âge de la population âgée entre 15 et 59 ans représente 44,8% de la population communale tandis que celle des 30 à 59 ans en représente 34,5%. Le territoire étant très touristique, il comptait également un nombre important de résidences secondaires et occasionnels (1 406) par rapport au nombre de résidences principales (2 177) pour la même année.

Face à la flambée des prix des biens et des loyers, la CdC souhaite engager une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. L'objectif est de produire davantage de logements, notamment sociaux afin de répondre à la demande.

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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 Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La convention opérationnelle est une convention tripartite pour l'intervention de l'EPFNA sur un îlot de projet à Château d'Oléron (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune, la CdC Ile d'Oléron et l'EPFNA.

Sa vocation est de déterminer de manière précise :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

- **les objectifs partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études**, **acquisition, gestion, cession, ...)** visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** du bien acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions** de l'EPFNA et de la CdC.

A ce titre, la Collectivité confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention.

Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :
- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :
1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « 1. habitat ».

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

PROJET

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

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

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Suite à une étude de stratégie foncière réalisée sur l'ensemble du territoire communautaire, une dent creuse d'une emprise d'1,3 hectares, constituée de 17 parcelles, a été identifiée dans le bourg de Château d'Oléron.

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AE 137	315 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 140	244 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 138	248 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 139	241 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 124	4 112 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 225	1 400 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 437	267 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 129	676 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 132	346 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 133	349 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 130	365 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 136	578 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 125	2 097 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 131	366 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 128	689 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre
AE 224	1435 m²	Non bâti	Pièce de la Cayenne	1AU	Libre

Les parcelles identifiées représentent une **surface de 13 728 m²** non bâti.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139



2.2 Définition du projet

Après avoir identifié cet ilot dans le cadre d'une étude de gisement foncier, une étude capacitaire a été confiée à la SPL Charente-Maritime Développement pour analyser la faisabilité technique et financière d'une opération de logements intégrant du logement locatif social sur ce périmètre. Les résultats de l'étude sont attendus pour le mois de juin 2024.

A préciser qu'au regard de l'emprise conséquente du périmètre de projet et sans remettre en cause la notion d'aménagement global de celui-ci souhaitée par les collectivités, une ou plusieurs opérations pourront être envisagées par tranches, à court terme, sur certains espaces selon l'avancée des négociations foncières.

2.3 Démarche d'acquisition

La CdC a sollicité l'EPFNA pour qu'il assure la maîtrise foncière de ce ténement par voie amiable ou par préemption le cas échéant. L'objectif est la réalisation de ce projet de **compétence communautaire**.

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. Afin de sécuriser le projet de la CdC, l'EPFNA peut être sollicité pour 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 CdC 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, elle s'engagera à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 CdC, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la CdC sera sollicitée par un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire 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 collectivité 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité 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 collectivité 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

PROJET

4.1 Sécurisation des biens

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

4.2 Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Soit gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles ;
- Soit mis à disposition de la CdC via la signature d'une Convention de Mise à Disposition ;
- Soit démembrés pour céder l'usufruit puis la nu propriété à la CdC.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine **est de 1 050 000 € HT (UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES).**

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 Collectivité

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

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

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

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Collectivité

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

PROJET

Il est rappelé à la CdC 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 Collectivité par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) ;

La CdC 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. Elle s'engage également 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 :

5.3.1 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la CdC 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 entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

5.3.2 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la CdC, 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

5.3.3 Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la CdC 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 CdC, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

5.3.4 Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la CdC, la cession à la CdC 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 CdC, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

PROJET

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 durée de la convention est de **5 ans, soit jusqu'au 30 juin 2024.**

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Collectivité 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 Collectivité 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 représentant de l'intercommunalité et de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant.

Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et 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 Monsieur le Président et du Directeur Général de l'EPFNA. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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.

PROJET

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 Collectivité, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La Collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron

Représentée par son Vice-Président,

Thibault BRECHKOFF

La Commune du CHÂTEAU D'OLERON,

Représentée par son maire,

Michel PARENT

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **+++,** n°2024/+++ en date du +++ 2024.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

PROJET

PROJET

B– NP/GBS– point III.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 116

Convention réalisation n°19-24-092 entre la Commune du Chastang 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-092 entre la Commune du Chastang et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 30 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-092 entre la Commune du Chastang et l'EPFNA

Objet : Implantation d'une conserverie artisanale sur une dent creuse

Contexte : La Commune du Chastang est une commune rurale de l'agglomération de Tulle.

Projet : La Commune a un projet d'implantation, sur la partie constructible du terrain visé, d'une conserverie artisanale (portée par un association de la Commune, des agriculteurs et des artisans), qui ne peut pas s'installer dans le cœur du bourg pour des raisons pratiques et de voisinage.

La partie non constructible deviendrait un verger communal.

La cession se ferait au profit de la Commune qui mettrait par la suite en location le local au groupement

Durée : 31/12/2027

Montant : 30 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
54 390 € / 100 710 €	33 083 €	177 634 €

Périmètre : Ce terrain de 6 500 m2 dispose d'une surface de 1 200 m2 en zone constructible de la carte communale. Il est Actuellement occupé par son propriétaire qui y a implanté son habitation précaire composée de caravanes en dehors du cadre légal. Ce dernier est vendeur de son terrain.


COMMUNE DU CHASTANG
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Teillard
D94
D48
0B1244
Verdier Stephanie
Puy Boustar
Périmètre de réalisation (6594 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

Le Chastang

CONVENTION REALISATION N°19-24-

POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNE DU CHASTANG

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune du Chastang** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé 1 place de la fontaine, 19190 - Le Chastang , représentée par **Monsieur Florent MOUSSOUR** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune du Chastang

La Commune du Chastang est située au cœur du département de la Corrèze dans l'agglomération de Tulle.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	351	44 648	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	- 0,1 %	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	7,5 %	9,4 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,22	2	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	5,7 %	8,1 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	Dernière modification - 28/10/2011
SCOT	SCOT Pays de Tulle – 09/04/2009

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune du Chastang 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 :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresses des parcelles	Zonage	Occupation
OB 1244	6 594 m²	Terrain nu	Lieudit Teillard	Zone constructible et partiellement non constructible	Vacant

2.2. Définition du projet

La Commune du Chastang, a sollicité l'intervention de l'EPFNA pour l'acquisition d'un terrain en dent creuse dans son bourg.
Ce terrain de 6 500 m2 dispose d'une surface de 1 200 m2 en zone constructible de la carte communale. Il est Actuellement occupé par son propriétaire qui y a implanté son habitation précaire composé de caravanes en dehors du cadre légal.
Ce dernier est vendeur de son terrain.

La Commune a un projet d'implantation sur la partie constructible d'une conserverie artisanale (portée par un association de la Commune, des agriculteurs et des artisans), qui ne peut pas s'installer dans le cœur du bourg pour des raisons pratiques et de voisinage.
La partie non constructible deviendrait un verger communal.

La cession se ferait au profit de la Commune qui mettrait par la suite en location le local au groupement.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est 30 000 €.

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

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

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

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

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune du Chastang, Représentée par son maire, **Florent MOUSSOUR**	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

B– NP/GBS– point III.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**117

Convention réalisation n°19-24-115 entre la Commune de Saint-Pardoux-la-Croisille 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-115 entre la Commune de Saint-Pardoux-la-Croisille et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-115 entre la Commune de Saint-Pardoux-la-Croisille et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche en logements communaux pour personnes âgées

Contexte : La Commune de Saint-Pardoux-la-Croisille est une commune rurale de l'agglomération de Tulle connue pour son lac qui génère une activité touristique estivale.

Projet : La Commune de Saint-Pardoux-la-Croisille a lancée une procédure de DUP pour abandon manifeste sur un ancien Hôtel Restaurant situé à l'entrée du bourg, que les propriétaires ont laissé en déshérence depuis son rachat il y a une quinzaine d'années.

Un arrêté de cessibilité a été délivré par la Préfecture en novembre 2021, mais les propriétaires ont lancé un recours sur la procédure pour lequel ils ont été déboutés par le TA de Limoges en 2023. Ils ont fait appel devant la CAA de Bordeaux qui ne s'est pas encore prononcé.

La Commune souhaiterait que nous reprenions la procédure à notre charge (à partir de l'ordonnance d'expropriation dont nous serions désormais bénéficiaires) de manière à pouvoir assurer un portage foncier sur le site avec une cession d'usufruit à la suite.

Ce montage doit permettre de phaser l'acquisition du bien (évalué à 100 000 € par France Domaine) et le début des lourds travaux de réhabilitation pour en faire des logements communaux adaptés aux personnes âgées.

Durée : 31/12/2029

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
60 734 € / 45 584 €	58 044 €	270 520 €

Périmètre : Le périmètre de la convention correspond à l'emprise de l'ancien hôtel restaurant et de son parc au sud du bourg.

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


COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-LA-CROISILLE (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Le Bourg
D131
0B0296
0B0290
Périmètre de réalisation (1,52 ha)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

Saint-Pardoux-La-Croisille

CONVENTION REALISATION N°19-24-115

POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT PARDOUX LA CROISILLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Saint-Pardoux-La-Croisille** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé au lieudit, Le Bourg, 19320 Saint-Pardoux-la-Croisille, représentée par **Monsieur Dominique ALBARET** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Pardoux-La-Croisille

La Commune de Saint-Pardoux-La-Croisille est située au cœur du département de la Corrèze dans l'agglomération de Tulle. Elle partage avec la Commune de Marcillac le lac du même nom qui abrite une base de loisir fréquentée pendant la période estivale.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	176	44 648	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0,1 %	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	3,2 %	9,4 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,05	2	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	10,4 %	8,1 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	Dernière modification - 26/04/2012
SCOT	SCOT Pays de Tulle – 09/04/2009

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- De lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

x	L'habitat
	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 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresses des parcelles	Zonage	Occupation
OB 290 et 296	1, 54 hectres	Ancien hôtel	Route du Fer à cheval	Zone non constructible	Vacant

		restaurant et son parc		non constructible	

2.2. Définition du projet

La Commune de Saint-Pardoux-la-Croisille a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour abandon manifeste sur un ancien Hôtel Restaurant situé à l'entrée du bourg, que les propriétaires ont laissé en déshérence depuis son rachat il y a une quinzaine d'année.
Un arrêté de cessibilité a été délivré par la Préfecture, mais les propriétaires ont lancé un recours sur la procédure pour lequel ils ont été déboutés par le Tribunal Administratif de Limoges en 2023. Ils ont fait appel devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux qui ne s'est pas encore prononcée.

La Commune saisit l'EPFNA pour reprendre la procédure (à partir de l'ordonnance d'expropriation) de manière qu'il puisse assurer un portage foncier.

Ce montage doit permettre de phaser l'acquisition du bien (évalué à 100 000 € par France Domaine) et le début des lourds travaux de réhabilitation pour en faire des logements communaux adaptés aux personnes âgées.

En effet une cession de l'usufruit aurait lieu au profit de la Commune après l'acquisition du bien pour lui permettre d'entretenir le site et de commencer les travaux de réhabilitation.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

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

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

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

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2029.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Saint-Pardoux-la-Croisille, Représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son directeur général,
Dominique ALBARET	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/GBS– point III.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-118**

Convention réalisation n°19-24-100 pour la requalification des sites de la CPAM entre la Ville de Tulle, la Communauté d'agglomération de Tulle et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-100 pour la requalification des sites de la CPAM entre la Ville de Tulle, la Communauté d'agglomération de Tulle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-100 pour la requalification des sites de la CPAM entre la Ville de Tulle, la Communauté d'agglomération de Tulle et l'EPFNA

Objet : Reconversion de futures friches

Contexte : La Ville de Tulle est la préfecture du département de la Corrèze

Projet : En prévision du déménagement en 2025 dans un nouvel immeuble de l'ensemble de ses services dispersés dans trois bâtiments sur Tulle, la CPAM met en vente ses biens immobiliers.

Compte tenu de l'opportunité foncière que cela représente mais aussi du risque de création de friches en centre-ville, la Ville de Tulle a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir l'ensemble de ces fonciers pour permettre la réalisation des projets suivants :

- Démolition de l'immeuble principal avenue Poincarré pour la création d'un parking silo dans un quartier stratégique entre le centre hospitalier (dont le manque de stationnement à proximité rend son utilisation compliquée pour les usagers) le nouveau musée de Tulle (inauguré en avril) et la préfecture.

- Installation, après rénovation dans l'immeuble avenue Victor Hugo, de services publics actuellement installés dans une copropriété dégradée qui risquent de quitter du centre-ville de Tulle si aucune solution n'est proposée.

- Revente à un opérateur privé d'un petit local médical dans une copropriété de l'avenue Victor Hugo

La démolition de l'immeuble principal sera réalisée par l'EPFNA dès l'acquisition du bien pour éviter au maximum les frais de sécurisation. La cession du foncier démoli se fera au profit de la collectivité pour permettre la réalisation rapide du parking.

Les autres bâtiments permettront de relocaliser des services assez rapidement après leur acquisition. La cession se fera soit au profit de ses occupants soit de la Ville.

Durée : 31/12/2029

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 205 073 € / 8 283 891 €	2 659 560 €	17 731 934 €

Périmètre : Le périmètre comprends les trois fonciers que la CPAM met en vente dans le cadre de son déménagement, tous situés dans le centre-ville de Tulle


COMMUNE DE TULLE (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Avenue Raymond Poincare
Avenue Victor Hugo
Périmètres de réalisation (4543 m²)
0
100
200 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°19-24-100

POUR LA REQUALIFICATION DES SITES DE LA CPAM

ENTRE

LA VILLE DE TULLE (19),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE TULLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Tulle, dont le siège est situé place 10 rue Félix Vidalin, BP 215 - 19000 TULLE, représentée par son Maire, **Monsieur Bernard COMBES**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,

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

La Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo, dont le siège est situé rue Sylvain Combes - 19000 TULLE, représentée par son Président, **Monsieur Michel BREUILH**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ……,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- …… du 23 novembre2023.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Ville de Tulle

La Ville de Tulle est la préfecture du département de la Corrèze située au centre de ce territoire. Elle est également la ville centre d'une agglomération de 44 000 habitants.
Il s'agit également du premier pôle administratif du département avec la concentration de nombreux services publiques et d'une offre éducative importante. Le centre-ville, bien qu'en difficulté demeure aussi une centralité commerciale importante.
La ville bénéficie aussi de son positionnement près de l'autoroute A89 sur l'axe Bordeaux-Lyon.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	14 812	44 648	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	9,8 %	9,4 %	9,9 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,2	2	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	11,4 %	8,1 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	En vigueur depuis le 27/11/2011
SCOT	SCOT Pays de Tulle – 09/04/2009

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

- Des projets de logements,

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention




COMMUNE DE TULLE (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Rue Souham
Av. Raymond Poincaré
Préfecture de la Corrèze
CPAM de la Corrèze
Périmètre de réalisation (2051 m²)


COMMUNE DE TULLE (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
La Corrèze
Av. Victor Hugo
Rue Abbé Lair
Agence Groupama Tulle Victor Hugo
Périmètre de réalisation (2493 m²)

Les secteurs d'interventions sont défini par les éléments suivants :

Parcelles	Propriétaire	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale
BH 243	CPAM de la Corrèze	6 rue Souham et 11 avenue Poincaré	2051 m2
AT 25	CPAM de la Corrèze	Rue Abbé Lair	401 m2
AS 435	CPAM de la Corrèze	Avenue Victor Hugo	191 m2
AS 436	CPAM de la Corrèze (copropriétaire)	15 B avenue Victor Hugo	502 m2
AS 102	CPAM de la Corrèze (copropriétaire)	13 avenue Victor Hugo	632 m2
AS 1	CPAM de la Corrèze (copropriétaire)	36 avenue Victor Hugo	781 m2

2.2. Définition du projet

En prévision du déménagement en 2025 dans un nouvel immeuble de l'ensemble de ces services dispersés dans trois bâtiments sur Tulle la CPAM met en vente ces biens immobiliers.

Compte tenu de l'opportunité foncière que cela représente mais aussi du risque de création de friches en centre-ville, la Ville de Tulle a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir l'ensemble de ces fonciers pour permettre la réalisation des projets suivants :

- Démolition de l'immeuble principal avenue Poincarré pour la création d'un parking silo dans un quartier stratégique entre le centre hospitalier (dont le manque de stationnement à proximité rend son utilisation compliquée pour les usagers) le nouveau de Tulle (inauguré en avril) et la préfecture.
- Revente à des opérateurs privés des fonciers de l'avenue Victor Hugo pour permettre le maintien d'activité dans le centre-ville.

La démolition de l'immeuble principal sera réalisée par l'EPFNA dès l'acquisition du bien pour éviter au maximum les frais de sécurisation. La cession du foncier démoli se fera au profit de la collectivité pour permettre la réalisation rapide du parking.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des parcelles au sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. <u>L'acquisition amiable</u>

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante soit en l'espèce dans cette convention, la Ville de Tulle.

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2029.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune
de Tulle,
représentée par son Maire

Bernard COMBES

La Communauté d'Agglomération
Tulle Agglo,
représentée par son Vice-Président

Michel BREUILH

L'Etablissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/GBS– point III.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**119

Convention de veille n°19-24-077 entre la Commune d'Ayen 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°19-24-077 entre la Commune d'Ayen et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°19-24-077 entre la Commune d'Ayen et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un îlot dégradé

Contexte : A la suite de la présentation de l'étude sur la vacance commerciale réalisée en interne par l'EPFNA, la Commune d'Ayen a saisi l'EPFNA pour réaliser une étude de préfaisabilité sur l'îlot de la rue des remparts qui a été identifié comme prioritaire et stratégique par l'étude.

Cet îlot est composé de trois immeubles vacants, qui malgré des façades en bon état sont, selon la Commune, très dégradés sur l'arrière.

Projet : La Commune souhaite, a travers une convention de veille, que l'EPFNA puisse faire réaliser une étude pour chiffrer le coût des travaux en vue de réhabiliter les logements et de créer une cellule commerciale. Elle souhaiterait également qu'un des immeubles puisse être démoli pour ouvrir les arrières des autres et aérer le tissu urbain.

En fonction des résultats de l'étude, l'EPFNA pourra débuter les négociations foncières sur les trois immeubles. Il sera tout de même titulaire du droit de préemption dans la convention de veille pour pouvoir intervenir si une opportunité se présente pendant cette première phase.

Durée : 31/12/2028

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
290 528 € / 227 926 €	181 439 €	844 311 €

Périmètre : Cet îlot est composé de trois immeubles vacants, qui malgré des façades en bon état sont, selon la Commune, très dégradés sur l'arrière.

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


COMMUNE D'AYEN (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
D39
Rue du Couvent
Rue de la Boissière
Rue du Pont Clerc
Rue du Pisso
Rue de l'Ancienne Gare
Rue Des Remparts
Les Prades
Pharmacie des Remparts
0D1603
0D1604
0D0356
Périmètre de veille (385 m²)
0
25
50 m

CONVENTION DE VEILLE N° 24-23-

POUR LA REHABILITATION D'UN ILOT DE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AYEN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Ayen,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 28 Rue des Ecoles

19310 AYEN, représentée par **Madame Hélène LACROIX** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la commune** »

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B- du 15 juin 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune d'Ayen

La commune d'Ayen est un pôle relai du nord-est de la Communauté d'agglomération du Bassin de Brive.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population en 2020	703	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population en % (2014-2020)	-0,6 %	0	-0,1 %
Taux de logements vacants en 2020	8,7 %	9,9 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages en 2020	2,13	1,94	2,03
Taux de chômage en 2020	7,7 %	10,5 %	10,1 %

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Dernière modification	05/06/2023
SCOT	SCOT du Sud Corrèze	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'Ayen 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 385 m² et correspond à un îlot bâti totalement vacant au cœur du bourg d'Ayen..

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
D n° 1603	119 m²	Bâti	21 place Louis Mareuse	Ua	Vacant
D n°1604	118 m²	Bâti	1 rue des remparts	Ua	Vacant
D n°356	147 m²	Bâti	7 rue des remparts	Ua	Vacant

A la suite de la présentation de l'étude sur la vacance commerciale réalisée en interne par l'EPFNA, la Commune d'Ayen a saisi l'EPFNA pour réaliser une étude de préfaisabilité sur l'îlot de la rue des Remparts qui a été identifié comme prioritaire et stratégique par l'étude.

Cet îlot est composé de trois immeubles vacants, qui malgré des façades en bon état sont selon la Commune très dégradés sur l'arrière.

La Commune souhaite a travers cette convention de veille que l'EPFNA puisse faire réaliser une étude pour chiffrer le coût des travaux en vue de réhabiliter les logements et de créer une cellule commerciale. Elle souhaiterait également qu'un des immeubles puisse être démoli pour ouvrir les arrières des autres et aérer le tissu urbain.

En fonction des résultats de l'étude et de la volonté de la Commune, l'EPFNA pourra débuter les négociations foncières sur les trois immeubles. Il sera tout de même titulaire du droit de préemption dans la présente convention de veille pour pouvoir intervenir si une opportunité se présente pendant cette première phase.

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

Le projet de la Commune devant être affiné, l'EPFA devra 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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 150 000 €.

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 entrainés 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 règlementation 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 – 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 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 Limoges.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de d'Ayen	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur général,
Hélène LACROIX	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA.

B– NP/GBS– point III.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**120

Convention réalisation n°19-24-114 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Larche 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-114 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Larche 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-114 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Larche et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dents creuse

Contexte : La Commune de Larche est un pôle relais de l'agglomération de Brive situé à la frontière avec la Dordogne.

Projet : La Commune de Larche souhaite que l'EPFNA acquiert une dent creuse au coeur de son bourg pour y implanter un programme de logements adapté aux séniors.

L'acquisition du bien pouvant être complexe une DUP est envisageable.

Durée : 31/12/2024

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
683 401 € / 509 937 €	248 244 €	594 570 €

Périmètre : Le périmètre est uniquement composé de la parcelle à acquérir. Il s'agit d'un terrain en friche au cœur du bourg de Larche.

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

COMMUNE DE LARCHE (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (3562 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

Commune de Larche

CONVENTION REALISATION N°19-24-114

POUR LA DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE LARCHE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Larche** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé 2 Rue du Pont Barbazan, 19600 Larche, représentée par **Monsieur Bernard LAROCHE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Larche

La Commune de Larche fait partie de l'aire urbaine de Brive mais est également frontalière avec le département de la Dordogne et le bassin de vie de Terrasson.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	1 629	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0,3%	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	7,6 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,13	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	5,3 %	10,5 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	05/07/2017
SCOT	SCOT du Sud Corrèze – en cours d'élaboration

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

- Des projets de logements,
- De développement économique,

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresses du bien	Zonage	Occupation
AC 7	3 562 m2	Terrains nus avec ruine d'un petit bâtiment	5122 avenue du Docteur Paul Souffron	Ub	vacant

2.2. Définition du projet

La Commune de Larche a saisi l'EPFNA pour l'acquisition d'un terrain en dent creuse au coeur de son bourg.
Ce foncier constructible constitue une friche en plein coeur du bourg avec notamment des problèmes de sécurité liés à l'état des arbres.

La Commune souhaite réaliser sur ce terrain une opération de logements adaptés pour les seniors qui seraient réalisés par un bailleur social. Trois cellules commerciales en rez-de-chaussée seraient également créées.

La cession du bien par l'EPFNA serait directement effectuée auprès de l'opérateur retenu.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)

- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 350 000 €.

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

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

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

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

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2029.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Larche, Représentée par son maire, **Monsieur Bernard LAROCHE**	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

B– NP/GBS– point III.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**121

Convention réalisation n°19-24-102 pour la réhabilitation d'un immeuble avenue du parc entre la Commune d'Objat 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-102 pour la réhabilitation d'un immeuble avenue du parc entre la Commune d'Objat 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-102 pour la réhabilitation d'un immeuble avenue du parc entre la Commune d'Objat et l'EPFNA

Objet : Réimplantation d'un commerce dans un local vacant

Contexte : Objat est un pôle relais important du nord de l'agglomération de Brive

Projet : Suite à la présentation d'une étude de gisement sur la vacance commerciale de son bourg réalisée par l'EPFNA, la Commune d'Objat a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir un des biens identifiés dans cette dernière.

Il s'agit un immeuble ancien en copropriété (7 co- propriétaires) avec deux locaux vacants traversants sur deux rues très visibles à l'entrée du cœur de bourg. Il est situé entre deux opérations de renouvellement urbain, l'une mené par la Commune et l'autre par Corrèze Habitat.

La Commune souhaite l'acquisition des lots vacants de l'immeuble pour réimplanter une seule cellule commerciale et éventuellement créer des logements communaux dans les étages.

Durée : 31/12/2028

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
1 630 944 € / 1 674 553 €	1 234 634 €	4 212 072 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation comporte uniquement foncier objet du projet.

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


COMMUNE D'OBJAT (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BC0024
Avenue du Parc
D901
D3
Rue Paul Simon
Rue Paufière
Place de la République
Rivière La Loire
Église Saint-Barthélemy
Football Club Objat
Brasserie Fonseca
Beauté Ongles
Chevreuil Jean-Paul
Grain de Beauté
Rostiljnica Nadja
Le Royal
Périmètre de réalisation (417 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°19-24-

POUR LA REHABILITATION D'UN IMMEUBLE AVENUE DU PARC

ENTRE

LA COMMUNE d'OBJAT

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune d'Objat** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé place Charles de Gaulle, 19130- Objat, représentée par **Monsieur Philippe VIDAU** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Objat

La Commune d'Objat est un pôle majeur de l'agglomération de Brive, à l'est du Département de la Corrèze.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	3 662	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0,4 %	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	8,9 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,93	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	7,1 %	10,5 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	11/07/2024
SCOT	SCOT du Sud Corrèze – en cours d'élaboration

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- De lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresses du bien	Zonage	Occupation
BC 24	417 m²	Immeuble de bourg	10 avenue du Parc - 9 rue Paul Simon	Ua	Vacant

2.2. Définition du projet

Suite à la présentation d'une étude de gisement sur la vacance commerciale de son bourg réalisé par l'EPFNA, la Commune d'Objat a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir un des biens identifiés dans cette dernière.

Il s'agit un immeuble ancien en copropriété (7 co- propriétaires) avec deux locaux vacants traversants sur deux rues très visibles à l'entrée du cœur de bourg. Il est situé entre deux opérations de renouvellement urbain, l'une mené par la Commune et l'autre par Corrèze Habitat.

La Commune souhaite l'acquisition de l'ensemble de l'immeuble pour réimplanter une seule cellule commerciale et créer des logements communaux dans les étages.

La cession se ferait au profit de la Commune qui réaliserait par la suite les travaux de réhabilitation du bien.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

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

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

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

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2028.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune d'Objat,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Représentée par son maire,	Représenté par son directeur général,
Philippe VIDAU	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/GBS– point III.07

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 122

Convention réalisation n°19-24-101 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Sainte-Féréole 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-101 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Sainte-Féréole et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le
04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-101 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Sainte-Féréole et l'EPFNA

Objet : Reconversion de granges en logements communaux

Contexte : La Commune de Sainte-Féréole fait partie de l'agglomération de Brive et dépende du bassin de vie de cette dernière. Elle est toutefois à proximité des autoroutes A20 et A89 ce qui lui confère une position très centrale dans le département.

Projet : Suite à la présentation l'étude de gisement foncier commercial sur le bourg, la Commune de Sainte-Féréole a saisi l'EPFNA pour un projet sur deux granges abandonnées et un terrain en dent creuse situées derrière la pharmacie à l'entrée du bourg.

L'une des granges serait réhabilitée en logements communaux et l'autre serait démolie pour créer des jardins à ces logements et désenclaver la pharmacie voisine.

La partie constructible de la parcelle voisine appartenant à la même indivision (acquisition complexe en raison de multiples propriétaire) serait également acquise par l'EPFNA pour permettre la construction de logements supplémentaires.

Les parties non constructibles seraient acquises directement par la Commune

Durée : 31/12/2028

Montant : 150 000 €.

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
491 091 € / 593 175 €	288 456 €	4 301 €

Périmètre : Le périmètre est composé de deux granges abandonnées et de leur terrain attenant

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


COMMUNE DE SAINTE-FÉRÉOLE (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BL0178p
AP0210
Rue des Lilas
Rue des Lilas
Av. de la Besse
D25
D25
Rouhaud Jacques
Périmètre de réalisation (3670 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°19-24-

POUR LA DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-FEREOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Sainte-Féréole**, dont le siège est situé 3 rue du 14 Juillet, 19270 Sainte-Féréole, représentée par son maire, **Monsieur Henri SOULIER** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Sainte-Féréole

La Commune de Sainte-Féréole fait partie de l'agglomération de Brive et dépende du bassin de vie de cette dernière. Elle est toutefois à proximité des autoroutes A20 et A89 ce qui lui confère une position très centrale dans le département.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clefs sur la Commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	2 019	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	1,7 %	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	7,6 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,25	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	5,4 %	10,5 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte Communale	19/11/2009
SCOT	SCOT du Sud Corrèze – en cours d'élaboration

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

x	L'habitat
	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 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresses du bien	Zonage	Occupation
AP 210 BL 178p	3 670m2	Granges et terrains nus	6 rue des Lilas	Zone constructible et non constructible de la carte communale	Vacants

2.2. Définition du projet

Suite à la présentation l'étude de gisement foncier commercial sur le bourg, la Commune de Sainte-Féréole a saisi l'EPFNA pour un projet sur deux granges abandonnées et un terrain en dent creuse situées derrière la pharmacie à l'entrée du bourg.

L'une des granges serait réhabilitée en logements communaux et l'autre serait démoli pour créer des jardins à ces logements et désenclaver la pharmacie voisine.
La partie constructible de la parcelle voisine appartenant à la même indivision (acquisition complexe en raison de multiples propriétaire) serait également acquise par l'EPFNA pour permettre la construction de logements Supplémentaires.
Les parties non constructibles seraient acquises directement par la Commune.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

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

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

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

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2028.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Sainte-Féréole, Représentée par son maire, **Monsieur Henri SOULIER**	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

B– NP/GBS– point III.08

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 123

Convention réalisation n°19-24-099 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Saint-Pantaléon de Larche 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-099 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Saint-Pantaléon de Larche et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 300 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-099 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Saint-Pantaléon de Larche et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dents creuses

Contexte : La Commune d'Objat fait partie de la première couronne de l'agglomération de Brive avec qui elle partage plusieurs zones d'activités économiques.

Projet : Dans le prolongement de la signature en 2024 d'un Contrat de Mixité Sociale qui programme la réalisation de 200 LLS sur 4 ans la Ville de Saint-Pantaléon souhaite obtenir la maîtrise foncière des fonciers des deux OAP du secteur de Lestrade en zone 1AU et 2AU.

Ces fonciers forment une dent creuse de presque huit hectares au coeur d'un tissu pavillonnaire et à proximité immédiate des ZAE de Brive. L'emprise n'appartient qu'à deux propriétaires.

La Ville souhaite une acquisition et un portage foncier par l'EPFNA pour céder en plusieurs phases les fonciers à des opérateurs privés. Un cahier des charges pour un projet vertueux sera rédigé.

L'acquisition se ferait également en deux phases d'abord la partie sud en 1AU, puis la partie nord en 2AU une fois le premier projet lancé.

Durée : 31/12/2029

Montant : 2 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 041 243 € / 2 221 460 €	1 052 735 €	472 158 €

Périmètre : Le périmètre correspond à une dent creuse de presque huit hectares au coeur d'un tissu pavillonnaire et à proximité immédiate des ZAE de Brive.

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

Saint-Pantaléon-de-Larche

CONVENTION REALISATION N°19-24-

POUR LA DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT PANTALEON DE LARCHE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé place Général Couloumy - 19600 Saint-Pantaléon-de-Larche, représentée par **Monsieur Alain LAPACHERIE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche

La Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche fait partie de la première couronne de l'agglomération de Brive avec qui elle partage plusieurs zones d'activités économiques.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	4 808	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0,1%	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	6,2 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,24	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	5,9 %	10,5 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	18/11/2021
SCOT	SCOT du Sud Corrèze – en cours d'élaboration

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

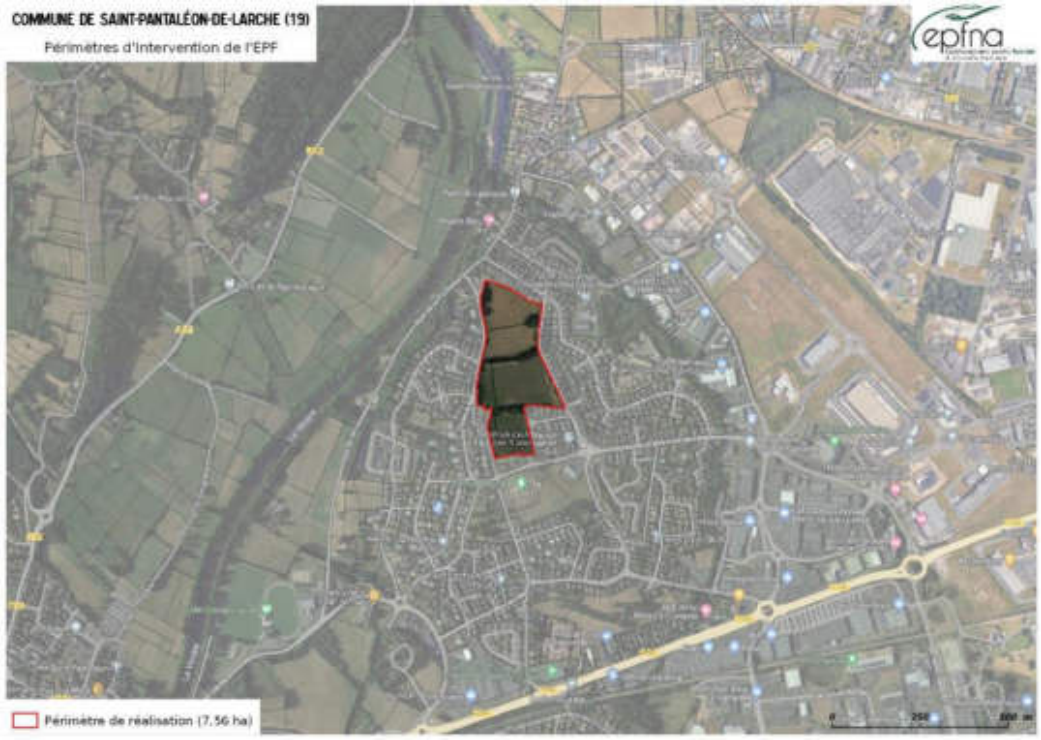
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresses du bien	Zonage	Occupation
BA 93 – 94 – 95 – 101 – 103 – 104 – 105 et 140	7,56 ha	Terrains nus	Lieudit « Lestrade »	1AU et 2AU	Fermage sur une partie des terrains.

2.2. Définition du projet

Dans le prolongement de la signature en 2024 d'un Contrat de Mixité Sociale signée en 2024 qui programme la réalisation de 200 LLS sur 4 ans la Ville de Saint-Pantaléon souhaite obtenir la maîtrise foncière des fonciers des deux OAP du secteur de Lestrade en zone 1AU et 2AU.

Ces fonciers forment une dent creuse de presque huit hectares au coeur d'un tissu pavillonnaire et à proximité immédiate des ZAE de Brive. L'emprise n'appartient qu'à deux propriétaires.

La Ville souhaite une acquisition et un portage foncier par l'EPFNA pour céder en plusieurs phases les fonciers à des opérateurs privés. Un cahier des charges pour un projet vertueux sera rédigé.

L'acquisition se ferait également en deux phases d'abord la partie sud en 1AU, puis la partie nord en 2AU une fois le premier projet lancé.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est 2 300 000 €.

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.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

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

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

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

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2029.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Représentée par son maire**,**	Représenté par son directeur général,
Monsieur Alain LAPACHERIE	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/GBS– point III.09

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**124

Convention réalisation n°19-24-093 pour la reconversion de l'ancienne minoterie entre la commune d'Egletons 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-093 pour la reconversion de l'ancienne minoterie entre la commune d'Egletons 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le
04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation N°19-24-093 pour la reconversion de l'ancienne minoterie entre la commune d'Egletons et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche industrielle en logements

Contexte : La Commune d'Egletons est un pôle important de la Corrèze à mi chemin entre Tulle et Ussel, très connue notamment pour son Ecole Nationale des Travaux Publics.

Projet : La Ville d'Egletons a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir une ancienne minoterie (fermée il y a un an), au coeur de son centre-bourg. Le site appartient à un grand groupe de moulins, Advens, qui est favorable à sa vente.

Le site est en bon état, et comporte deux maisons en limite de propriété qui pourraient être revendues séparément à des privés.

La minoterie et les silos seraient démolis par l'EPFNA rapidement après son acquisition pour éviter les frais de sécurisations.

Le foncier doit accueillir une opération de logement mixte avec en opérateur pré-identifié Noalis et Egletons Habitat

Durée : 31/12/2029

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
1 965 420 € / 2 186 140 €	1 393 593 €	7 565 128 €

Périmètre : Le site est dans un bon état général, il se compose à la fois de la minoterie et des silos mais aussi plusieurs immeubles d'habitation et de bureaux en limite de propriété.


COMMUNE D'ÉGLETONS (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Av. Charles de Gaulle
Rue Bernard de Ventadour
Rue Bachellerie
D1089
Coiffure Nadine
MMA Assurances EGLETONS
Estager Sa
AM0295
AM0297
AM0296
AM0269
AM0291
AM0290
AM0284
Rue de la Fachadour
Bd du Puy Negre
Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes
La Boîte de Paille Artisan Fleuriste
0
25
50 m
Périmètre de réalisation (7916 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°19-24-093

POUR LA RECONVERSION DE LA MINOTERIE

ENTRE

LA COMMUNE D'EGLETONS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune d'Egletons,** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé 20 place des Anciens Combattants 19300 EGLETONS, représentée par **Monsieur Charles FERRE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Egletons

La Commune d'Egletons est située au cœur du département de la Corrèze aux portes de la Haute-Corrèze et du plateau des Monédières.
La ville se situe sur l'axe routier de l'A89 reliant Bordeaux à Lyon, à mi-chemin entre Tulle et Ussel.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	4 274	10 113	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	- 0,1 %	- 0,3 %	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	17,53%	11,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,89	1,96	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	7 %	6,6 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	En date de 2022
SCOT	SCOT - Pays Haute-Corrèze Ventadour

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- Des projets de logements,
- De développement économique,
- De revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,

- De lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Egletons 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 défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresses des parcelles	Zonage	Occupation
AM 284, 289, 290, 291, 295, 296, 297,	7916 m²	Ancienne minoterie et maisons de centre-bourg	29 route Nationale, 25 avenue Charles de Gaulle, 1 rue de la Fachadour	Ux3	Vacant

2.2. Définition du projet

La Ville d'Egletons a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir une ancienne minoterie (fermée il y a un an), au coeur de son centre-bourg.

Le site est dans un bon état général, il se compose à la fois de la minoterie et des silos mais aussi plusieurs immeubles d'habitation et de bureaux en limite de propriété.

La minoterie et les silos seraient démoli par l'EPFNA rapidement après son acquisition pour éviter les frais au maximum les frais de sécurisations.

Le foncier doit accueillir après sa reconversion une opération de logement mixte avec l'opérateur pré-identifié Egletons Habitat.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 1 000 000 € ;

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC),
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2029.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

6.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Limoges dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Egletons,	L'Etablissement public foncier
Représentée par son maire**,**	de Nouvelle-Aquitaine
	Représenté par son directeur général,
Charles FERRE	
	Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/GBS– point III.10

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 125

Convention réalisation n°19-24-075 pour la réhabilitation d'une maison vacante entre la Commune de Sexcles 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-075 pour la réhabilitation d'une maison vacante entre la Commune de Sexcles et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-075 pour la réhabilitation d'une maison vacante entre la Commune de Sexcles et l'EPFNA

Objet : Création de logements communaux et d'un café associatif

Contexte : La commune de Sexcles est située au cœur de la Xaintrie dans le sud-est du département de la Corrèze.

Ce village traversé par la D1120 qui relie Tulle à Aurillac dépend du bassin de vie d'Argentat-sur-Dordogne

Projet : La Commune de Sexcles a saisi l'EPFNA pour l'acquisition d'une maison vacante au coeur de son bourg. Il s'agit de l'unique bien vacant au cœur du bourg mais qui se situe sur la place principale, mais aussi toute proche de l'église.

Le bien est à vendre 60 000 € mais le propriétaire l'a acheté 30 000 € il y a quelques années.

La Commune souhaite réaliser deux logements communaux dans l'immeuble et un café associatif au rez-de-chaussée afin d'animer la place.

Une cession d'usufruit au profit de la Commune est envisagée après l'acquisition du bien pour lui permettre de commencer éventuellement les travaux de réhabilitation du bien.

Durée : 31/12/2027

Montant : 80 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
55 203 € / 60 952 €	46 037 €	71 616 €

Périmètre : Le périmètre est composé uniquement de la parcelle où se situe la maison vacante, sans jardin et dans un état moyen.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE SEXCLES (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Chp d'Elvert
Le Bourg
D136
AC0032
La Ferme des Histoires Mélangées...
Team BoBr El
Périmètre de réalisation (182 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

MAIRIE DE SEXCLES

CONVENTION REALISATION N°19-24-075

POUR LA REHABILITATION D'UNE MAISON VACANTE

ENTRE

LA COMMUNE DE SEXCLES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Sexcles,** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé 2 place des Xaintries – 19430 SEXCLES, représentée par **Monsieur Thierry DA FONSECA** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Sexcles

La commune de Sexcles est située au cœur de la Xaintrie dans le sud-est du département de la Corrèze.
Ce village traversé par la D1120 qui relie Tulle à Aurillac dépend du bassin de vie d'Argentat-sur-Dordogne.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	232	11 249	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	- 0,1 %	- 0,7 %	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	7,5 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,91	1,95	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	6 %	11,5 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	
SCOT	SCOT Xaintrie – Val Dordogne

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- Des projets de logements,
- De développement économique,
- De revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- De lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- Les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- Les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	L'habitat
	Le développement des activités et des services
	La protection des espaces naturels et agricoles
	La protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage	Occupation
AC 0032	179 m²	Ancien commerce et habitation	2 rue de Nentach	Bourg constructible du RNU	Vacant

2.2. Définition du projet

La Commune de Sexcles a saisi l'EPFNA pour l'acquisition d'une maison vacante au coeur de son bourg. Il s'agit de l'unique bien vacant au cœur du bourg mais qui se situe sur la place principale, mais aussi tout proche de l'église.
Le bien est à vendre 60 000 € mais le propriétaire l'a acheté 20 000 € il y a quelques années avec une autre parcelle.

La Commune souhaite réaliser deux logements communaux dans l'immeuble et un café associatif au rez-de-chaussée afin d'animer la place.

Une cession d'usufruit au profit de la Commune est envisagée après l'acquisition du bien pour lui permettre de commencer éventuellement les travaux de réhabilitation du bien.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 80 000 € ;

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC),
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2027.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

6.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Limoges dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Sexcles,	L'Etablissement public foncier
Représentée par son maire,	de Nouvelle-Aquitaine
	Représenté par son directeur général,
Thierry DA FONSECA	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/GBS– point III.11

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**126

Convention réalisation n°19-24-076 pour la réhabilitation de maisons abandonnées entre la Commune de Sexcles 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-24-076 pour la réhabilitation de maisons abandonnées entre la Commune de Sexcles et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 120 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-24-076 pour la réhabilitation de maisons abandonnées entre la Commune de Sexcles et l'EPFNA

Objet : Création de logements communaux pour séniors

Contexte : Création de logements communaux pour séniors

Projet : La Commune de Sexcles a un second projet qu'elle souhaiterait réaliser avec l'EPFNA sur un calendrier plus long.

Il s'agit de l'acquisition de deux maisons abandonnées dès l'achèvement des travaux à la fin des années 2000.

Le promoteur devait réaliser deux maisons d'accueil pour personnes âgées, mais avec la crise de 2008 le projet n'a jamais été achevé.

Depuis, malgré les nombreuses tentatives de la Mairie, il n'y a plus aucun contact, ni vraiment de propriétaire identifié.

Les maisons sont dans un état d'abandon sévère (les extérieurs sont entretenus par la Commune pour le voisinage).

La Commune souhaite reprendre à son compte le projet pour créer des logements communaux adaptés aux seniors.

Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour abandon manifeste pourrait être réalisée par l'EPFNA en cas de négociations aimables infructueuses, afin d'assurer une maîtrise foncière à moyen terme.

La cession des fonciers doit se faire au profit de la Commune

Durée : 31/12/2029

Montant : 120 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
55 203 € / 60 952 €	46 037 €	71 616 €

Périmètre : Le périmètre est composé de la parcelle abritant les deux maisons abandonnées et leurs jardins

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE SEXCLES (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Le Bourg
D136
AC0253
La Poste Age
Communale
Périmètre de réalisation (1906 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

MAIRIE DE SEXCLES

CONVENTION REALISATION N°19-24-076

POUR LA REHABILITATION DE MAISONS ABANDONNEES

ENTRE

LA COMMUNE DE SEXCLES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Sexcles,** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé 2 place des Xaintries – 19430 SEXCLES, représentée par **Monsieur Thierry DA FONSECA** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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 15 juin 2024.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Sexcles

La commune de Sexcles est située au cœur de la Xaintrie dans le sud-est du département de la Corrèze.
Ce village traversé par la D1120 qui relie Tulle à Aurillac dépend du bassin de vie d'Argentat-sur-Dordogne.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	232	11 249	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	- 0,1 %	- 0,7 %	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	7,5 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,91	1,95	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	6 %	11,5 %	10,1 %

Sources : *Insee*

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	
SCOT	SCOT Xaintrie – Val Dordogne

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- Des projets de logements,
- De développement économique,
- De revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- De lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- Les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- Les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	L'habitat
	Le développement des activités et des services
	La protection des espaces naturels et agricoles
	La protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage	Occupation
AC 253	1886 m²	Deux maisons mitoyennes	4 rue de la Fontaine	Bourg constructible du RNU	Vacant

2.2. Définition du projet

La Commune de Sexcles a un second projet qu'elle souhaiterait réaliser avec l'EPFNA sur un calendrier plus long. Il s'agit de l'acquisition de deux maisons abandonnées dès l'achèvement des travaux à la fin des années 2000.

Le promoteur devait réaliser deux maisons d'accueil pour personnes âgées, mais avec la crise de 2008 le projet n'a jamais été achevé.
Depuis, malgré les nombreuses tentatives de la Mairie, il n'y a plus aucun contact, ni vraiment de propriétaire identifié.
Les maisons sont dans un état d'abandon sévère (les extérieurs sont entretenus par la Commune pour le voisinage).

La Commune souhaite reprendre à son compte le projet pour créer des logements communaux adaptés aux seniors.
Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour abandon manifeste pourrait être réalisée par l'EPFNA en cas de négociations aimables infructueuses, afin d'assurer une maîtrise foncière à moyen terme.

La cession des fonciers dont se faire au profit de la Commune.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 120 000 € ;

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,

- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC),

- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,

- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2029.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

6.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Limoges dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Sexcles, Représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son directeur général,
Thierry DA FONSECA	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/…… en date du ……

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B–NP/LS – point IV.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**127

Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°24-23-069 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Bassillac-et-Auberoche 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°24-23-069 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Bassillac-et-Auberoche et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°24-23-069 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Bassillac-et-Auberoche et l'EPFNA

Objet : L'acquisition de la dent creuse doit permettre la création d'un accès pour désenclaver le secteur afin que la Commune puisse réaliser une opération de logements sociaux.

Contexte : La Commune de Bassillac-et-Auberoche a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir une dente creuse en cœur de bourg de la Commune. L'acquisition de la dent creuse de près de 2 800 m² doit permettre de mettre en œuvre une OAP prévue au PLUi pour densifier le cœur de bourg (habitat) de la Commune. L'acquisition de cette dent creuse doit permettre la création d'un accès pour désenclaver le secteur afin que la Commune puisse réaliser une opération de logements sociaux. L'EPFNA est actuellement en négociation avec les propriétaires du foncier à acquérir sur la base de l'avis rendu par les Domaines.

Projet : L'acquisition de la dent creuse de près de 2 800 m² soit permettre de mettre en œuvre une OAP prévue au PLUi pour densifier le cœur de bourg (habitat) de la Commune. L'acquisition de cette dent creuse doit permettre la création d'un accès pour désenclaver le secteur afin que la Commune puisse réaliser une opération de logements sociaux.

Durée : 31/12/2026

Montant : 200 000 € + 100 000 €

Garantie de rachat : Commune de Bassillac-et-Auberoche

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 193 450 € / 2 065 267 €	885 585 €	2 487 607 €

Périmètre : Périmètre de réalisation constituée d'une dent creuse en cœur de bourg de 8 285 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE BASSILLAC ET AUBEROCHE (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue Louis Aragon
Av. François Mitterrand
D5
AB0009
AB0008
Chem. de l'Alambic
Périmètre de réalisation (8285 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

AVENANT N° 1

À LA CONVENTION DE REALISATION N° 24-23-069

ENTRE

LA COMMUNE DE BASSILLAC-ET-AUBEROCHE

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Bassillac-et-Auberoche, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise 750 Avenue François Mitterrand 24 330 Bassillac-et-Auberoche, représentée par **Monsieur Michel BEYLOT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau ……

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de Bassillac-et-Auberoche et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 22 septembre 2023 une convention de réalisation (annexe n°1).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA est en cours de négociation d'un foncier situé en cœur de bourg de Bassillac-et-Auberoche. Le foncier concerné est une dent creuse à cheval sur deux parcelles boisées représentant une superficie totale de 8 285 m². L'acquisition de cette dernière doit permettre de mettre en œuvre une OAP prévue par le PLUi pour densifier le cœur de bourg et accueillir une opération de logements. Les fonciers qui seront portés par l'EPFNA doivent permettre la création d'un accès pour désenclaver le secteur et ainsi permettre la réalisation d'une opération de logements.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Modifier le plafond de dépenses

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PLAFOND DE DEPENSES DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 4 « Engagement financier globale au titre de la convention » de la convention.

Afin de permettre les acquisitions prochaines des parcelles objets de la convention, il est nécessaire de modifier le montant de l'engagement financier global. Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 300 000, 00 € (trois cent mille euros).

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Bassillac-et-Auberoche représentée par son Maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général
Michel BEYLOT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n°…… en date du ……..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-23-069

B–NP/LS – point IV.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-128**

Avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°24-18-079 pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Chancelade, la CAGP 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°24-18-079 pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Chancelade, la CAGP et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°24-18-079 pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Chancelade, la CAGP et l'EPFNA

Objet : Développement des activité et services et de l'habitat en centre-bourg

Contexte : Dans le cadre de la convention, l'EPFNA a acquis en 2019 l'ancienne pharmacie de Chancelade (opération n°1). Un premier avenant à la convention de 2018 a par ailleurs été signé en 2019 afin d'étendre le périmètre de veille à la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine de la Commune. Dans ce cadre, l'EPFNA a récemment préempté un foncier de près de 3 250 m² qui a vocation à accueillir une opération de logement social (opération n°2). La commune de Chancelade est soumise aux obligations de la loi SRU et a conclu un CMS en fin d'année dernière pour la période 2023-2025. Ce foncier devrait être cédé à un opérateur tiers. Concernant l'ancienne pharmacie, quelques opérateurs sont en lien avec la Commune pour travailler à un projet satisfaisant (réinstallation de commerces/services dans le bâti) mais à ce jour aucune sortie opérationnelle n'a été trouvée. La commune de Chancelade, personne publique garante du rachat, envisage ainsi le rachat du foncier.

Projet : Dans le cadre de la convention, l'EPFNA a acquis en 2019 l'ancienne pharmacie de Chancelade (opération n°1). Un premier avenant à la convention de 2018 a par ailleurs été signé en 2019 afin d'étendre le périmètre de veille à la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine de la Commune. Dans ce cadre, l'EPFNA a récemment préempté un foncier de près de 3 250 m² qui a vocation à accueillir une opération de logement social (opération n°2). La commune de Chancelade est soumise aux obligations de la loi SRU et a conclu un CMS en fin d'année dernière pour la période 2023-2025. Ce foncier devrait être cédé à un opérateur tiers. Concernant l'ancienne pharmacie, quelques opérateurs sont en lien avec la Commune pour travailler à un projet satisfaisant (réinstallation de commerces/services dans le bâti) mais à ce jour aucune sortie opérationnelle n'a été trouvée. La commune de Chancelade, personne publique garante du rachat, envisage ainsi le rachat du foncier.

Durée : 21/11/2024 -> 31/12/2026

Montant : 1 500 000 €

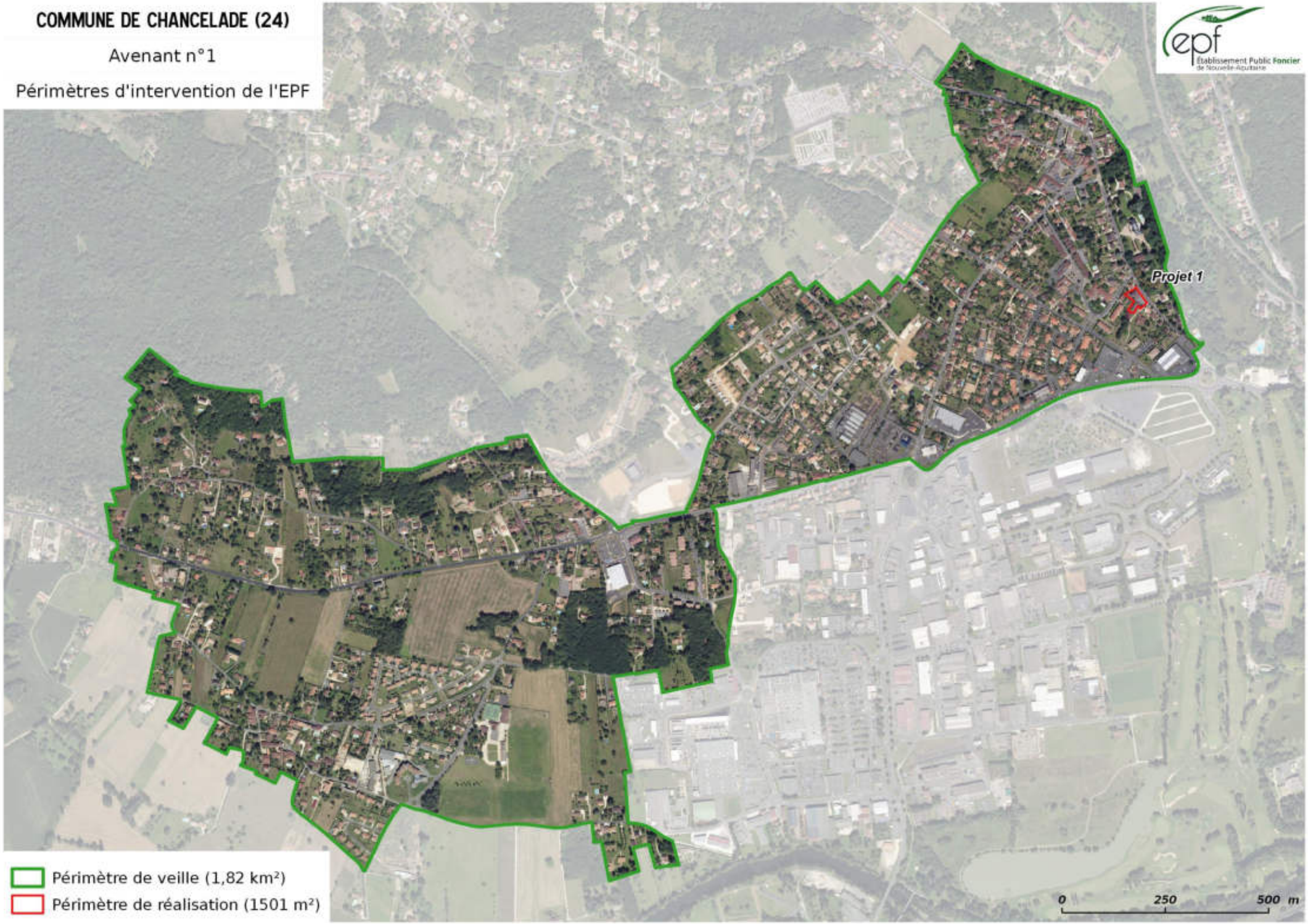
Garantie de rachat : Commune de Chancelade

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 160 044 € / 1 973 034 €	320 765 €	3 971 611 €

Périmètre : Périmètre de veille de 18,2 km² qui couvre la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine de la Commune. Périmètre de réalisation de 1501 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE CHANCELADE (24)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
epf
Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
Projet 1
Périmètre de veille (1,82 km²)
Périmètre de réalisation (1501 m²)
0
250
500 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

AVENANT N° 2

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-18-079

ENTRE

LA COMMUNE DE CHANCELADE,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Chancelade, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise le Bourg, 241240 - Monbazillac, représentée par **Monsieur Pascal SERRE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

ET

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 255 Rue Martha Desrumaux, représentée par Monsieur Jacques AUZOU, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..

Ci-après dénommé « **la CAGP** »

d'une part,

Et

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation n° B-2024-……du ……,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PROJET

PRÉAMBULE

La Commune de Chancelade, la CAGP et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 29 octobre 2018 une convention opérationnelle (annexe n°1). Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis en novembre 2019 l'ancienne pharmacie de Chancelade (opération n°1).

Un premier avenant a été signé en octobre 2019 afin d'étendre le périmètre de veille à la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine de la Commune. Dans ce cadre, l'EPFNA a récemment préempté un foncier de près de 3 250 m² qui a vocation à accueillir une opération de logement social (opération n°2). Pour rappel, la commune de Chancelade est soumise aux obligations de la loi SRU et a conclu un CMS en fin d'année dernière pour la période 2023-2025. Ce foncier devrait être cédé à un opérateur tiers.

Concernant l'ancienne pharmacie, quelques opérateurs sont en lien avec la Commune pour travailler à un projet satisfaisant (réinstallation de commerces/services dans le bâti) mais à ce jour aucune sortie opérationnelle n'a été trouvée. La commune de Chancelade, personne publique garante du rachat, envisage ainsi le rachat du foncier.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- De proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- D'établir un échelonnement de paiement afin de permettre à la Commune de racheter l'ancienne pharmacie.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » de la convention initiale.

La convention sera échue au 31 décembre 2026.

ARTICLE 2 – MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT :

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la CAGP et la Commune de Chancelade, Personne publique garante, arrive à échéance le 21 novembre 2024. Au 2 mai 2024, et dans le cadre de l'opération n°1 (24-18-079001) l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 257 251, 55 € HT correspondant au coût d'acquisition des parcelles AB 885, AB 687, AB 688, AB 800, AB 890, AB 883, AB 887 sises lieu-dit Font Reine à CHANCELADE ainsi qu'aux divers frais de portage liés.

Si les porteurs de projet à ce jour identifiés ne se positionnent finalement pas pour le rachat du foncier actuellement porté par l'EPFNA et objet du présent avenant, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Personne publique garante, soit la Commune de Chancelade, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Personne publique garante rachète en plusieurs temps le bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de 270 000 € de la façon suivante :

- Avant le 1er novembre 2025, la Commune de Chancelade verse à l'EPFNA la somme de 135 000 € ;
- Avant le 1er novembre 2026, signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions au profit de la Personne publique garante.

PROJET

2- Règlement des avances sur commande

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant et de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

3- Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes sont déduites. Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock. Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Chancelade ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 2ème trimestre 2026, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune de Chancelade. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieur au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Chancelade a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la Commune de Chancelade.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation de prix de cession, le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession, sera si nécessaire établie dans l'année

PROJET

suivant la signature de l'acte de revente. Un apurement pourra donc être réalisé en dehors de l'acte de cession sur facture en fin de durée de portage.

4- <u>Transfert de propriété et de jouissance</u>

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la Commune de Chancelade. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession correspondant au foncier susvisé en sa forme authentique.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Chancelade	La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représentée par son Président	représenté par son Directeur général,
Pascal SERRE	**Jacques AUZOU**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n°……..en date du ……..

<u>Annexe n°1</u> : Convention opérationnelle n°24-18-079 et avenant n°1

PROJET

B– NP/LS– point IV.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-129**

Convention de réalisation n°24-24-078 pour le développement de l'habitat et des commerces entre la Commune de Château-L'Evêque 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-24-078 pour le développement de l'habitat et des commerces entre la Commune de Château-L'Evêque et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-24-078 pour le développement de l'habitat et des commerces entre la Commune de Château-L'Evêque et l'EPFNA

Objet : Implantation de commerces (boulangerie et restauration rapide) et réhabilitation d'un bâti pour en faire 3 logements communaux.

Contexte : Dans le cadre de la poursuite de son projet de développement économique et suite à une première convention signée en 2022, la Commune de Château-L'Evêque sollicite de nouveau l'EPFNA. La Commune a identifié un ensemble foncier à proximité direct du bas du bourg, de l'axe Périgueux-Angoulême (passage de 8 000 véhicules par jour) et de fonciers déjà maîtrisés par l'EPFNA.

Projet : L'objectif de la Commune est d'installer, en réhabilitant les bâtis existants et en réaménageant la zone, 3 logements communaux, une boulangerie et un espace snack, deux activités essentielles et manquantes pour cette commune dynamique du Grand Périgueux. Ces commerces seront complémentaires de la future petite surface alimentaire de proximité qui devrait s'implanter à l'ouest du périmètre d'intervention, projet également accompagné par l'EPFNA.

Durée : 31/12/2027

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
617 474 € / 870 530 €	359 495 €	1 991 548 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 2 088 m² à proximité direct de fonciers déjà maîtrisés par l'EPFNA, de la future petite surface alimentaire de proximité qui doit s'installer et de l'axe Périgueux-Angoulême. L'ensemble correspond à un ancien corps de ferme. Toutes les parcelles du périmètre font partie du même compte de propriété et sont en zone A du PLUi. Les parcelles E n° 716 et E n°196 sont bâties. Un changement de destination est prévu au PLUi pour ces bâtis. Une modification/révision du PLUi devrait être nécessaire pour la réalisation du projet.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE CHÂTEAU-L'ÉVÊQUE (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
D939
939
La Grange du Godet
Chem. du Calvaire
0E2097
0D0195
0D0194
0D0196
0E0716
0E1247
0E1257
Rue des Granges du Godet
P+R Rond Point Château-L'evêque
Rte du Godet
Rte du Godet
Rte du Godet
Périmètre de réalisation (6839 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N° 24-24-078

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DU COMMERCE

ENTRE

LA COMMUNE DE CHATEAU L'EVEQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Château-L'Evêque,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie – Le Bourg - 24 460 CHATEAU-L'EVEQUE, représentée par **Monsieur Alain MARTY**, 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 en consultation écrite du ……. 2024 n°B-2024-……..,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou « **l'Etablissement** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La commune de Château-L'Evêque

La commune de Château-L'Evêque est située au Nord-Ouest de l'Agglomération du Grand Périgueux sur l'importante axe routier Périgueux-Angoulême. La Commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Le grand Périgueux depuis le 1er janvier 2017.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	2 138	103 583	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	0,1 %	0,0 %	- 0,1 %
Taux de vacance du parc de logements	10,9 %	9,8 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,27	1,99	2,03

Source : INSEE

Documents de référence en vigueur :

PLUiHD du Grand Périgueux	Date d'approbation : 19/12/2019
SCOT de la Vallée de l'Isle	Elaboration en cours

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.

PROJET

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Château l'Evêque 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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 suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Occupation
E n°716	960 m²	Bâti	1 rue des Granges du Godet	Libre
E n° 1257	138 m²	Nu	La Grange du Godet	Libre
E n° 1247	38 m²	Nu	La Grange du Godet	Libre
D n° 195	348 m²	Nu	La Grange du Godet	Libre
D n°196	338 m²	Bâti	La Grange du Godet	Libre
D n°194	232 m²	Nu	La Grange du Godet	Libre

NB : Toutes les parcelles visées ci-avant font partie du même compte de propriété et sont en zone A du PLUi. Les parcelles E n° 716 et E n°196 sont bâties. Un changement de destination est prévu au PLUi pour ces bâtis. Une modification/révision du PLUi sera nécessaire pour la réalisation du projet.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, …) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



2.2. Définition du projet

Dans le cadre de la poursuite de son projet de développement économique et suite à une première convention signée en 2022, la Commune de Château-L'Evêque sollicite de nouveau l'EPFNA. La Commune a identifié un ensemble foncier à proximité direct du bas du bourg, de l'axe Périgueux-Angoulême (passage de 8 000 véhicules par jour) et de fonciers déjà maîtrisés par l'EPFNA. L'objectif est d'y installer, en réhabilitant les bâtis existants et en réaménageant la zone, 3 logements communaux, une boulangerie et un espace snack, deux activités essentielles et presque inexistantes sur cette commune dynamique du Grand Périgueux. Ces commerces seront complémentaires de la future petite surface alimentaire de proximité qui devrait s'implanter à l'ouest du périmètre d'intervention, projet également accompagné par l'EPFNA.

2.2.1. Le Programme

À ce jour, la Commune a arrêté le programme suivant :

- En réhabilitation des bâtis existants, réalisation de 3 logements communaux ;
- Installation d'une boulangerie et d'une activité de snack.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède les fonciers, en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune, à la Commune.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du 17/11/2011, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune **pourra**, si besoin, solliciter l'EPFNA afin de réaliser des études nécessaires à la reconversion des bâtis visés dans la présente convention :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

x	**Etudes capacitaires**
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	**Etude de programmation urbaine ou commerciale**
	Étude géotechnique
X	**Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)**
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
x	**Etude de réhabilitation et économiste de la construction**

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.
La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **400 000 €.**

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

PROJET

- 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 357

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. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2027.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Marlène SALLES, Secrétaire de mairie ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

- Réfèrent politique Commune : Monsieur Alain MARTY, Maire ;
- Chargée d'opérations foncières /Directeur Territorial de l'EPFNA : Madame Léa SALVI / Monsieur 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

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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

PROJET

10. COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

PROJET

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Château-L'Evêque	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur général,
Alain MARTY	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/…… en date …….

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

B– NP/LS– point IV.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-130**

Convention de réalisation n°24-24-069 pour le développement du commerce et des services en centre-ville entre la Commune de Ribérac 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-24-069 pour le développement du commerce et des services en centre-ville entre la Commune de Ribérac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 €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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-24-069 pour le développement du commerce et des services en centre-ville entre la Commune de Ribérac et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de bâtis vacants pour y accueillir un restaurant et des services de proximité.

Contexte : Dans le cadre de la revitalisation de son centre-ville et de la relocalisation du dernier restaurant de Ribérac, la Ville a identifié un important ensemble foncier vacant depuis plus de quinze ans. L'objectif est également d'y installer des services de proximité (étude de notaires, cabinet d'avocats, huissiers aujourd'hui installés à l'extérieur de la Ville et qui souhaitent revenir en centre-ville).

Projet : Le projet de la Ville concerne l'ancien Hôtel de France et une maison de ville qui appartiennent tout deux aux mêmes propriétaires. La Ville souhaite installer dans la maison vacante dont l'état est correct le dernier restaurant de Ribérac. Les propriétaires du restaurant sont à la recherche d'un nouveau local pour agrandir leur activité florissante. L'hôtel de France, vaste bâti de 4 niveaux, pourra quant à lui accueillir des services de proximité et notamment une étude notariale qui serait complétée par des avocats et un huissier.

Durée : Jusqu'au 31/12/2027

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 475 426 € / 1 789 960 €	537 552 €	5 233 898 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 720 m² en cœur de ville comprenant un 2 grands bâtis vacants et périmètre de veille de 210 m² comprenant un commerce et sa dépendance.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE RIBÉRAC (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Rue du Jardin public
Pl. Joseph Debonnière
Rue Marc Dulraisse
Rue des Argentiers
Pl. Jules Brunet
Rue Notre Dame
Boutique PETIT S Ribérac
AXA Assurance et Banque
Ribérac Imprimerie
Fleurs de Feu
Chambres d'hôtes Florence
Boulangerie du marché ERCKEK
Le Tanlaur Kebab
Studio 22 coiffure
Agence Profil Intérim Ribérac
Crédit Agricole Charente Périgord
Librairie & Papeterie
Atol Mme Opticien
Périmètre de veille (210 m²)
Périmètre de réalisation (720 m²)
D708
50 m

CONVENTION REALISATION N° 24-24-069

POUR LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DES SERVICES EN CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE RIBERAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Ribérac,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Rue des Mobiles de Coulmiers, 24 600 RIBERAC représentée par **Monsieur Nicolas PLATON**, 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 en consultation écrite du ……..,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou « **l'Etablissement** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La commune de Ribérac

La commune de Ribérac est située à l'Ouest du département de la Dordogne. Cette ancienne sous-préfecture au passé très commerçant demeure le pôle d'activité et de service le plus important de l'ouest de la Dordogne. Son centre-bourg souffre néanmoins d'une forte paupérisation et la vacance commerciale y est importante. La Ville est lauréate du programme PVD.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 837	19 447	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	- 0,9 %	- 0,4 %	- 0,1 %
Taux de vacance du parc de logements	19,5 %	11,7 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages	1,93	2,05	2,03

Source : INSEE

Documents de référence en vigueur :

SCoT Périgord Vert	En cours d'approbation
PLUi-HD de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois	Approuvée le 7 octobre 2021

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,

PROJET

- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Ville de Ribérac 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 368

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 suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BO 190	534 m²	Bâti	974 A Rue Marc Dufraisse	Ua	Libre
BO 191	191 m²	Bâti	3 Rue Marc Dufraisse	Ua	Libre
BO 101	205 m²	Bâti	5 rue Marc Dufraisse	Ua	Occupé

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, …) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139



2.2. Définition du projet

Dans le cadre de la revitalisation de son centre-ville et de la relocalisation du dernier restaurant de Ribérac, la Ville a identifié un important ensemble foncier vacant depuis plus de quinze ans. Il s'agit de l'ancien Hôtel de France et d'une maison de ville qui appartiennent aux mêmes propriétaires. La Ville souhaite installer dans la maison vacante le dernier restaurant de Ribérac dont les propriétaires sont la recherche d'un nouveau local pour agrandir leur activité florissante. L'Hôtel de France, vaste bâti de 4 niveaux pourra accueillir des activités du secteur tertiaire et notamment une étude notariale qui serait complété par des avocats et un huissier. À ce stade, il est convenu que l'EPFNA cède les bâtis à la Foncière Périgords qui s'occupera de réaliser les travaux et qui pourra devenir bailleurs des restaurateurs et des activités qui seront accueillies dans l'ancien Hôtel de France.

La présente convention a ainsi pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : en réhabilitation des bâtis existants, installation d'activités de restauration et de services.

2.2.1. <u>Le Programme</u>

À ce jour, la Commune a arrêté le programme suivant :

- En réhabilitation des bâtis existants aujourd'hui vacants, installation d'un restaurant et d'activités de service (notamment projet de relocalisation en centre-ville d'une étude notariale et d'un cabinet d'avocats et d'huissiers).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède les fonciers, en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune, à la Foncière Périgords qui réalisera les travaux nécessaires à l'installation des activités visés ci-dessus (ou aux opérateurs privés directement qui seront identifiés par la Commune).

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du 17/11/2011, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté de communes sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune **pourra**, si besoin, solliciter l'EPFNA afin de réaliser des études nécessaires à la reconversion des bâtis visés dans la présente convention :

x	**Etudes capacitaires**
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	**Etude de programmation urbaine ou commerciale**
	Étude géotechnique
X	**Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)**
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
x	**Etude de réhabilitation et économiste de la construction**

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 372

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.
La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **400 000 €.**

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

PROJET

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage,

PROJET

augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2027.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

PROJET

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : Madame Céline Beytout, Cheffe de projets PVD
- Référent politique Commune : Monsieur Nicolas PLATON, Maire
- Chargée d'opérations foncières /Directeur Territorial de l'EPFNA : Madame Léa SALVI / Monsieur 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

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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

PROJET

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

PROJET

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Ribérac représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Nicolas PLATON	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/…… en date …….

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

B– NP/LS– point IV.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-131**

Convention de réalisation n°24-24-082 pour le développement économique et touristique entre la Commune de Condat-sur-Vézère 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-24-082 pour le développement économique et touristique entre la Commune de Condat-sur-Vézère et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-24-082 pour le développement économique et touristique entre la Commune de Condat-sur-Vézère et l'EPFNA

Objet : Développement d'une plateforme de formation sur les métiers du patrimoine en lien avec le CFA de Périgueux et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

Contexte : Dans le cadre du programme Territoires d'industrie, du Réseau des Grands Sites de France et de la réhabilitation de la Commanderie de Condat-sur-Vézère, la Commune sollicite l'EPFNA pour l'accompagner dans le développement d'une plateforme de formation sur les métiers du patrimoine en lien avec le CFA de Périgueux et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment. Afin de le sauvegarder et d'organiser sa réhabilitation, la Commune a acquis en 2020 le site de l'ancienne commanderie hospitalière, implantée à la confluence du Coly et de la Vézère, et qui tombait en ruine. Le projet a déjà commencé depuis quelques années grâce aux chantiers participatifs mais les travaux les plus importants commenceront en septembre 2024. Le site devrait accueillir très prochainement un pôle d'attractivité culturelle et touristique. Le pôle de formation se situera en face du site acquis par la Commune.

Projet : Dans le cadre du programme Territoires d'industrie, du Réseau des Grands Sites de France et de la réhabilitation de la Commanderie de Condat-sur-Vézère, la Commune sollicite l'EPFNA pour l'accompagner dans le développement d'une plateforme de formation sur les métiers du patrimoine en lien avec le CFA de Périgueux et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment. Le pôle de formation se situera en face du site de l'ancienne commanderie hospitalière acquis par la Commune.

Durée : 31/12/2028

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
336 612 € / 283 620 €	205 678 €	213 052 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 2 938 m² en centre-bourg.


COMMUNE DE CONDAT-SUR-VÉZÈRE (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Hostellerie de la Commanderie
Le Coty
Gite LE CLOS DU BIEF
AB0246
AB0033
Rue de la Cafourche
Rue de la Commanderie
Rue de la Commanderie
Puits eau vie
Périmètre de réalisation (2943 m²)
0
25
50 m

CONVENTION DE REALISATION N° 24-24-082

POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

ENTRE

LA COMMUNE DE CONDAT-SUR-VEZERE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Condat-sur-Vézère,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie – 4 avenue de Coly – 24 750 Condat-sur-Vézère Bourg représentée par **Monsieur Stéphane ROUDIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **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 …… n°B-2024-…..,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou « **l'Etablissement** »

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La commune de Condat-sur-Vézère

La commune de Condat-sur-Vézère est située à l'extrême est du département de la Dordogne, dans le Périgord noir. La Commune fait partie de la Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord noir qui compte 37 communes. Le bourg de la Commune est implanté en rive gauche de la Vézère, à son confluent avec le Coly.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune et l'intercommunalité :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	832	22 134	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	-0,6%	-0,4%	- 0,1 %
Taux de vacance du parc de logements	5,6 %	8,9 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,22	2,09	2,03

Source : INSEE

Documents de référence en vigueur :

PLU de la commune de Condat-sur-Vézère	Janvier 2020
PLUi de la CCTHP	Elaboration en cours

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Ville de Ribérac 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 385

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 suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage	Occupation
AB n° 246	2 250 m²	Bâti	Le Bourg	UAh	Libre
AB n° 33	688 m²	Nu	Le Bourg	UAh/N	Libre

Les signataires de la convention sont invités à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, …) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2. Définition du projet

Dans le cadre du programme Territoires d'industrie, du Réseau des Grands Sites de France et de la réhabilitation de la Commanderie de Condat-sur-Vézère, la Commune sollicite l'EPFNA pour l'accompagner dans le développement d'une plateforme de formation sur les métiers du patrimoine en lien avec le CFA de Périgueux et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment. Afin de le sauvegarder et d'organiser sa réhabilitation, la Commune a acquis en 2020 le site de l'ancienne commanderie hospitalière, implantée à la confluence du Coly et de la Vézère, et qui tombait en ruine. Le projet a déjà commencé depuis quelques années grâce aux chantiers participatifs mais les travaux les plus importants commenceront en septembre 2024. Le site devrait accueillir très prochainement un pôle d'attractivité culturelle et touristique. Le pôle de formation se situera en face du site acquis par la Commune.

2.2.1. Le Programme

À ce jour, la Commune a arrêté le programme suivant :

- Dans le cadre du programme Territoires d'industrie, du Réseau des Grands Sites de France et du projet de réhabilitation de la Commanderie, création d'un centre de formation pour les métiers du patrimoine en lien avec le CFA de Périgueux et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède les fonciers, en vue de la réalisation du projet et après délibération de la collectivité garante, à la Commune.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 387

Par délibération en date du 17/11/2011, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune **pourra**, si besoin, solliciter l'EPFNA afin de réaliser des études nécessaires à la reconversion des bâtis visés dans la présente convention :

x	**Etudes capacitaires**
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	**Etude de programmation urbaine ou commerciale**
	Étude géotechnique
X	**Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)**
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
x	**Etude de réhabilitation et économiste de la construction**

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

PROJET

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la ou les collectivités.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité garante. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.
La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **400 000 €.**

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

PROJET

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. 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)

PROJET

et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2028.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que les collectivités signataires souhaiteront associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition des collectivités signataires ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par les collectivités 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 : ……. ;
- Réfèrent politique Commune : Monsieur Stéphane ROUDIER , Maire ;
- Chargée d'opérations foncières /Directeur Territorial de l'EPFNA : Madame Léa SALVI / Monsieur 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

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

PROJET

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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10. COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

PROJET

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

PROJET

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 Condat-sur-Vézère	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur général,
Stéphane ROUDIER	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/…… en date …….

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

B– NP/LS– point IV.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**132

Convention de veille n°24-24-074 pour le développement de l'habitat et des activités et services en centre-bourg entre la Commune de Saint-Cyprien 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°24-24-074 pour le développement de l'habitat et des activités et services en centre-bourg entre la Commune de Saint-Cyprien et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000€ pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°24-24-074 pour le développement de l'habitat et des activités et services en centre-bourg entre la Commune de Saint-Cyprien et l'EPFNA

Objet : Développement de l'habitat, des activités et services en centre-bourg.

Contexte : La Commune est classée Petite Cité de caractère et a sollicité l'EPFNA pour établir un périmètre de veille foncière sur des bâtiments en cœur de bourg anciennement rattachés à l'abbaye. Une partie des bâtis du périmètre de veille a servi de magasin pour le tabac puis a été transformée en conserverie de foie gras et de plats cuisinés du terroir périgourdin. Cette dernière activité a périclité à l'aube des années 2000. Les anciens bâtiments de la conserverie sont à la vente depuis plus de dix ans.

Projet : La Commune souhaite redonner un usage à ces bâtiments en plein cœur du bourg à travers une opération mixte qui pourrait comporter un programme de logements ainsi que l'installation d'activités et de services. Le projet devra encore être mûri et les opérateurs capables d'accompagner la Commune et l'EPFNA sur cette opération restent à trouver.

Durée : 31/12/2027

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
571 561 € / 793 923 €	322 098 €	2 401 583 €

Périmètre : Périmètre de veille de 3 547 m² composés essentiellement de bâtis.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AB0634
AB0631
AB0633
AB0630
Rue des Arcades
Rue de la Petite Feineire
Rte de Carreyrou de Montmartre
Rte du Bugue
Rue Bertrand de Got
Pl. des Oies
Rue Joseph Prunis
Pl. de la Liberté
Pl. du Ley
D48
D49
Église catholique Saint-Cyprien à Saint...
Parking
Atelier Montmartre
YANNICK CORMIER
Agence des 2 vallées
Le Terme
Carr Carreyrou du Sol
Manja Danielou Ostéofluidique
Saint Cyprien
Gadras Jardin
Lise Peuch
Petit Bijou
Périmètre de veille (3547 m²)
0
25
50 m

CONVENTION DE VEILLE N° 24-24-074

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES ET SERVICES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Cyprien,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 4 place Jean Ladignac – 24 220 Saint-Cyprien, représentée par **Monsieur Christian SIX** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …… 2024,

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 ……

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 399

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Cyprien

La commune de Saint-Cyprien se situe au cœur du Périgord Noir. Elle est intégrée à la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt de Bessède. Depuis 2021, elle fait partie des Petites Cités de Caractère. Son bourg médiéval est regroupé autour de l'église abbatiale.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population en 2020	1 538	8 942	412 807
Variation annuelle moyenne de la population en % (2014-2020)	-0,8 %	- 0,2 %	-0,1 %
Taux de logements vacants en 2020	10,3 %	8 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages en 2020	1,85	1,99	2,03
Taux de chômage en 2020	16,4 %	9,7 %	9, 5 %

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Saint-Cyprien	En vigueur	Approuvé en date du 11 décembre 2013 Dernière modification approuvée le 25 septembre 2018
PLUi Vallée de la Dordogne et Forêt de Bessède	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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 400

- 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 de Saint-Cyprien 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 401

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 :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage carte communale	Occupation
AB n° 630	78 m²	Nu	Quartier du Lion	ZC	Libre
AB n°633	195 m²	Nu	Quartier du Lion	ZC	Libre
AB n°631	1 088 m²	Nu	Quartier du Lion	ZC	Libre
AB n°634	2 153 m²	Bâti	17 rue de Abbaye des Augustins	ZC	Libre

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139



2.2 Définition du projet

Le périmètre de veille représente une surface totale de 3 547 m² et correspond à un ensemble de bâtiments anciennement rattachés à l'abbaye. Les bâtis du périmètre de veille ont servi de magasin pour le tabac puis ont été transformés en conserverie de foie gras et de plats cuisinés du terroir périgourdin. Cette dernière activité a périclité à l'aube des années 2000. Les anciens bâtiments de la conserverie sont à la vente depuis plus de dix ans.

Cette emprise de près de 3 500 m² est ainsi aujourd'hui totalement vacante. La Commune souhaite redonner un usage à cet espace à travers une opération mixte qui pourrait comporter un programme de logements ainsi que l'installation d'activités et de services. Le projet devra encore être mûri et les opérateurs capables d'accompagner la Commune et l'EPFNA sur cette opération en réflexion restent à trouver.

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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 :

X	**Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)**	**X**	**Etudes environnementales et diagnostic pollution**
	Etude de requalification de zone d'activité	**X**	**Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment**
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	**X**	**Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)**
X	**Etude de programmation**	**X**	**Étude géotechnique**
	Constitution DUP et enquête parcellaire	**X**	**Etude de faisabilité**
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.
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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 404

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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 700 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat…)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au terme de la convention, la commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. 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.

PROJET

- 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 entrainés 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 règlementation 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 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.

PROJET

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 : Maire : Christian SIX
- Réfèrent politique Commune : Maire : Christian SIX
- 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).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139 407

- 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.

PROJET

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 Saint-Cyprien	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur général,
Christian SIX	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/…….en date du ……2024

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA.

PROJET

B– LTA/MB – point V.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-133**

Convention de réalisation n°33-24-041 pour la production de logements "4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-063
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-041 pour la production de logements "4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112, opération n°3318112013 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3.200.000,00 € HT 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-041 pour la production de logements "4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements en collectif "4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo", avec potentiellement RDC en développement économique

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 1.661.648,31 € HT environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements avec potentiellement des activités de développement économique : en démolition reconstruction et en collectifs.

A ce stade du projet, il est envisagé que l'EPFNA cède le foncier à un investisseur pour une opération en marchand de bien, l'opération initialement prévue n'étant pas viable économiquement à l'appui des bilans présentés à la collectivité en date du 13 mars 2024.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente onvention n°33-18-112, opération n°3318112013 pour un montant total de 1.661.648,31 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 3 ans

Montant : 3.200.000,00 € HT

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 966 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

CONVENTION DE REALISATION N° 33-24-041

« 4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-XXX du XX XX XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

PROJET

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre

PROJET

l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'EPFNA :

- 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 :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 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.

PROJET

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°105	359 m²	Bâti	4 impasse du Général Gallieni	UAa	Libre
FY n°106	607 m²	Bâti	25 rue Victor Hugo	UAa	Loué en partie



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Définition du projet

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements avec potentiellement des activités de développement économique :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

A ce stade du projet, il est envisagé que l'EPFNA cède le foncier à un investisseur pour une opération en marchand de bien, l'opération initialement prévue n'étant pas viable économiquement à l'appui des bilans présentés à la collectivité en date du 13 mars 2024.

2.3. Démarche d'acquisition

L'EPFNA maitrise la totalité de l'ilot, objet du périmètre de réalisation.
A ce titre, aucune démarche d'acquisition supplémentaire ne sera engagée.

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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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

PROJET

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'Établissement.

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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA, y compris avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

Concernant la situation locative des biens de cette convention, le périmètre comporte deux locataires :

- CBC Mobalpa, bail commercial.
- La Petite Marée, bail commercial.

Il est ici précisé que les biens acquis présentent des désordres techniques importants (infiltration d'eau en façade et toiture, remontées vide sanitaire, etc.) occasionnant des travaux et frais de réparations couteux à la fois pour les locataires et le propriétaire (EPFNA).
La procédure juridique d'éviction de ces locataires engagée par l'EPFNA est en cours de clôture. Les locataires seront maintenus dans les lieux.

PROJET

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, opération « impasse Gallieni et rue Victor Hugo » (3318112013), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 1.661.648,31 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 19/10/2021 à l'acquisition de la parcelle FY n°105 et le 02/06/2022 à l'acquisition de la parcelle FY n°106 le 02/06/2022, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112013) est de 1.661.648,31 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1.661.648,31 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 DATE.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 3.200.000,00 € HT (TROIS MILLIONS DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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 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.

PROJET

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.
Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du "plafond de dépenses" mentionnés à l'article 6.1.
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- La Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si 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 règlementation 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 3 ans après sa signature.

PROJET

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'Établissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'État, 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 : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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.

PROJET

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
Patrick DAVET	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

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° 2024/……. en date du ……..

Annexes :

- Règlement d'intervention

PROJET

B– LTA/MB – point V.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 134

Convention de réalisation n°33-24-043 pour la production de logements "Chemin de la Procession" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-061
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-043 pour la production de logements "Chemin de la Procession" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112, opération n°3318112017 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-043 pour la production de logements "Chemin de la Procession" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements "Chemin de la Procession"

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 903.911,04 € HT environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Ici, le projet identifié à ce stade est la réalisation d'un programme de 26 logements dont 22 sociaux (Acquéreur : bailleur ICF).

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opération n°3318112017 pour un montant total de 903.911,04 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 3 ans

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une surface de 2.050 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

CONVENTION REALISATION N° 33-24-043

« Chemin de la Procession »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-XXX du XX XX XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement,

l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

PROJET

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'EPFNA :

- 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 :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Chemin de la Procession » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
GI n°30	242 m²	Sols	2A Chemin de la Procession	UB	Libre
GI n°31	1 808 m²	Bâti	63 avenue Saint Exupery	UB	Libre



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

A ce stade, il est prévu de céder l'ensemble du foncier à l'opérateur désigné par l'EPFNA et approuvé par la collectivité, par délibération en date du 22 février 2023, ICF Habitat.
Une promesse de vente est en cours de signature.

2.3. Démarche d'acquisition

L'EPFNA maitrise la totalité de l'ilot, objet du périmètre de réalisation.
A ce titre, aucune démarche d'acquisition supplémentaire ne sera engagée.

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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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.

PROJET

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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA, y compris avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses 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, 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. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, opération « Chemin de la procession » (3318112017), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 903.911,04 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 30/08/2022 à l'acquisition des parcelles G n°30 et 31, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112017) est de 903.911,04 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 903.911,04 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 DATE.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1.200.000,00 € HT (UN MILLION DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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 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 responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.
Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégré 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).

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

- 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 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 règlementation 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 3 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Établissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées 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

PROJET

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 : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

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

PROJET

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.

PROJET

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
Patrick DAVET	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

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° 2024/……. en date du ……..

Annexes :

- Règlement d'intervention

PROJET

B– LTA/MB – point V.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 135

Convention de réalisation n°33-24-034 pour la production de logements "Ilot Dignac" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-062
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-034 pour la production de logements "Ilot Dignac" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112, opération n°n°3318112001 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-034 pour la production de logements "Ilot Dignac" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements "Ilot Dignac"

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 485 878,07 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opération n°n°3318112001 pour un montant total de 485 878,07 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 4 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une surface de 1.235 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

CONVENTION REALISATION N° 33-24-034

« Ilot Dignac »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-XXX du XX XX XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

PROJET

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'EPFNA :

- 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 :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ilot Dignac » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FR n°599	27 m²	Sols	2 rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FR n°600	189 m²	Bâti	2 bis rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FR n°819	30 m²	Sols	Rue Victor Hugo	UAa	Non acquis
FR n°820	932 m²	Sols	1 rue Victor Hugo	UAa	Non acquis
FR n° 821	1 m²	Sols	1 rue Victor Hugo	UAa	Propriété communale
FR n°835	54 m²	Sols	4 rue Pierre Dignac	UAa	Propriété communale
FR n°836	2 m²	Sols	4 rue Pierre Dignac	UAa	Propriété communale



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme à vocation de logements :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

- 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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation

PROJET

X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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'Établissement.

Le cas échéant, 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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.

PROJET

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA y compris avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses 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, 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. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, opération Ilot Dignac (3318112001), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 485 878,07 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 29/10/2019 à l'acquisition des parcelles FR n°599 et 600, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification pour le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112001) est de 485 878,07 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 485 878,07 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 DATE.

PROJET

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 2.000.000,00 € HT (DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).

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 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 responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.
Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du "plafond de dépenses" mentionnés à l'article 6.1.
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- La Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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 4 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Établissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'Urbanisme

PROJET

- Référent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Référent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

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.

PROJET

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
Patrick DAVET	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

PROJET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/……. en date du ……..

Annexes :

- Règlement d'intervention

B– LTA/MB – point V.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-136**

Convention de réalisation n°33-24-044 pour la production de logements "Rue Charles de Gaulle & Rue Lody" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-064
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-044 pour la production de logements "Rue Charles de Gaulle & Rue Lody" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112, opération 3318112006 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € HT 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfète de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-044 pour la production de logements "Rue Charles de Gaulle & Rue Lody" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 1.146.056,74 € HT environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Réalisation d'un programme de logements. Le projet prévoit la création de 24 logements, dont 17 logements locatifs sociaux.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opération 3318112006 pour un montant total de 1.146.056,74 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 3 ans

Montant : 1 000 000 € HT

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 2.062 m²

CONVENTION REALISATION N° 33-24-044

POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS

RUE CHARLES DE GAULLE & RUE LODY

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garante**" ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-XXX du XX XX XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	COBAS	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3%
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménage	1,91	1,96	2,12

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

PROJET

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de La Teste-de-Buch depuis 2019 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 constitution d'une réserve foncière importante pouvant permettre une réponse aux objectifs fixés par l'Etat en termes de production de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maitrise depuis 2021 d'un foncier stratégique, situés dans l'hypercentre, à proximité immédiate de la mairie et des aménités (commerces, services à la population). Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération visant production de logements, avec une part significative de logements locatifs sociaux.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'EPFNA :

- les objectifs partagés par la commune 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	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

PROJET

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation	Propriétaire
FR n°447	595 m²	Bâti	18 avenue Charles de Gaulles	UB	Libre	Clairsienne
FR n°448	443 m²	Bâti	1 bis rue Lody	UB	Libre	Clairsienne
FR n°449	272 m²	Bâti	1 rue Lody	UB	Libre	EPFNA
FR n°450	752	Bâti	3 rue Lody	UB	Libre	EPFNA



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

Le projet pour lequel la collectivité sollicite l'EPFNA a pour objet la réalisation d'un programme de logements en renouvellement urbain. Le projet prévoit la création de 24 logements, dont 17 logements locatifs sociaux.

Le bailleur social (Clairsienne) est propriétaire des parcelles FR 447 & 448. L'EPFNA est propriétaire des parcelles FR n°449 & 450.

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet ci-dessus cité.
La collectivité a d'ores et déjà délibéré sur le principe de la cession des fonciers restants, nécessaires à la réalisation du projet, au profit du même bailleur social.

Le phasage prévisionnel du projet est le suivant :

- Cession définitive des fonciers par l'EPFNA à l'opérateur : Décembre 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : février 2025
- Mise en service : 2026

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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA, y compris avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, opération « rue Lody » (3318112006) sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 1.146.056,74 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 28/05/2020 à l'acquisition de la parcelle FR n°447 et le 29/09/2021 à l'acquisition de la parcelle FR n°450 ainsi que le 19/09/2023 à l'acquisition de la parcelle FR n°449, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112006) est de 1.146.056,74 € HT au 03/05/2024. L'EPFNA a également procédé à la cession de la parcelle FR n°447 le 15/12/2022 à l'opérateur Clairsienne pour un montant de 103.060,35 € TTC.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1.146.056,74 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 DATE.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1.000.000,00 € HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXES).

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 commune

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.

PROJET

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.
Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégré 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 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 règlementation 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 3 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

PROJET

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière,
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme,
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

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 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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.

PROJET

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
Patrick DAVET	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

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° 2024/……. en date du ……..

Annexes :

- Règlement d'intervention

PROJET

B– LTA/MB – point V.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-137**

Convention de réalisation n°33-24-036 pour la production de logements "Rue du Port" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-065
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-036 pour la production de logements "Rue du Port" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112, opérations n°3318112003 et 3318112010 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-036 pour la production de logements "Rue du Port" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements en collectif "Rue du Port", avec potentiellement RDC en développement économique

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 873.400,90 € HT environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opérations n°3318112003 et 3318112010 pour un montant total de 873.400,90 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 3 ans

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 1.091 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

CONVENTION REALISATION N° 33-24-036

« Rue du Port »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-XXX du XX XX XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
- Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
- Être en appui de la production de logements sociaux,
  - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
  - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
  - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
  - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

PROJET

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'EPFNA :

- 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 :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Rue du Port » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FR n°183	260 m²	Bâti	44 rue du Port	UAb	Non acquis
FR n°184	96 m²	Bâti	44 bis rue du Port	UAb	Non acquis
FR n°185	673 m²	Bâti	42 rue du Port	UAb	Libre
FR n°189	62 m²	Bâti	36 bis rue du Port	UAb	Libre



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024.

L'EPFNA 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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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'Établissement.

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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA y compris avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

PROJET

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. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, opération « Ilot du Port » (opérations 3318112003 et 3318112010), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 873.400,90 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 12/02/2020 à l'acquisition de la parcelle FR n°185 et le 25/02/2021 à l'acquisition de la parcelle FR n°189, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de ces opérations (n°3318112003 et 3318112010) est de 873.400,90 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre des opération susvisées pour un montant total 873.400,90 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 DATE.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1.200.000,00 € HT (UN MILLION DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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 Contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

- 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 responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.
Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégré 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 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 règlementation 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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 3 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

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

PROJET

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.

PROJET

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
Patrick DAVET	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

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° 2024/…… en date du ……..

Annexes :

- Règlement d'intervention

PROJET

B– LTA/MB – point V.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-138**

Convention de réalisation n°33-24-039 pour la production de logements "Secteur Baou" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-066
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-039 pour la production de logements "Secteur Baou" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112, opération 3318112011 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1.500.000,00 € HT 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 6413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-039 pour la production de logements "Secteur Baou" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements en collectif "Secteur Baou", avec potentiellement RDC en développement économique

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 93.163,30 € HT environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opération 3318112011 pour un montant total de 93.163,30 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 4 ans

Montant : 1.500.000,00 € HT

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 2.358 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

CONVENTION REALISATION N° 33-24-039

« Secteur Baou »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-XXX du XX XX XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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.

PROJET

Au titre de son PPI 2023-2027, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
    - → Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

PROJET

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'EPFNA :

- 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 :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Secteur Baou » et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°39	585 m²	Bâti	8A rue du Baou	2AU	Libre
FY n°779	25 m²	Bâti	8A rue du Baou	2AU	Libre
FY n°38	1.323 m²	Bâti	9001 rue du Baou	2AU	Non acquis
FY n° 780	264 m²	Bâti	Rue du Baou	2AU	Non acquis
FY n° 886	161 m²	Non bâti	Rue du Baou	2AU	Non acquis



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements avec potentiellement des activités de développement économique :

- En démolition reconstruction et en construction neuve,
- En collectifs.

2.3. Démarche d'acquisition

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024.

L'EPFNA 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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA, compris avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, opération secteur Baou (3318112011) sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 93.163,30 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 05/01/2022 à l'acquisition des parcelles FY n°39 et 779, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112011) est de 93.163,30 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 93.163,30 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 DATE.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1.500.000,00 € HT (UN MILLION CINQ CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

- 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 responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.
Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégré 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 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 4 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Référent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Référent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Référent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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.

PROJET

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
Patrick DAVET	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

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° 2024/……. en date du ……

PROJET

Annexes :

- Règlement d'intervention

B– LTA/MB – point V.07

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-139**

Convention de réalisation n°33-24-035 pour la production de logements "Façade Maritime" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-067
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-035 pour la production de logements "Façade Maritime" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112, opérations n°3318112002 et 3318112004 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

01 JUIL. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-035 pour la production de logements "Façade Maritime" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements en collectif "Façade maritime", avec potentiellement RDC en développement économique et préservation environnement

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 921.562,88 € HT environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opérations n°3318112002 et 3318112004 pour un montant total de 921.562,88 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 4 ans

Montant : 6 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 126.960 m²

CONVENTION DE REALISATION N° 33-24-035

« Façade Maritime »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-XXX du XX XX XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

PRÉAMBULE

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

Projet

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'EPFNA :

- 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 :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
X	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Projet

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

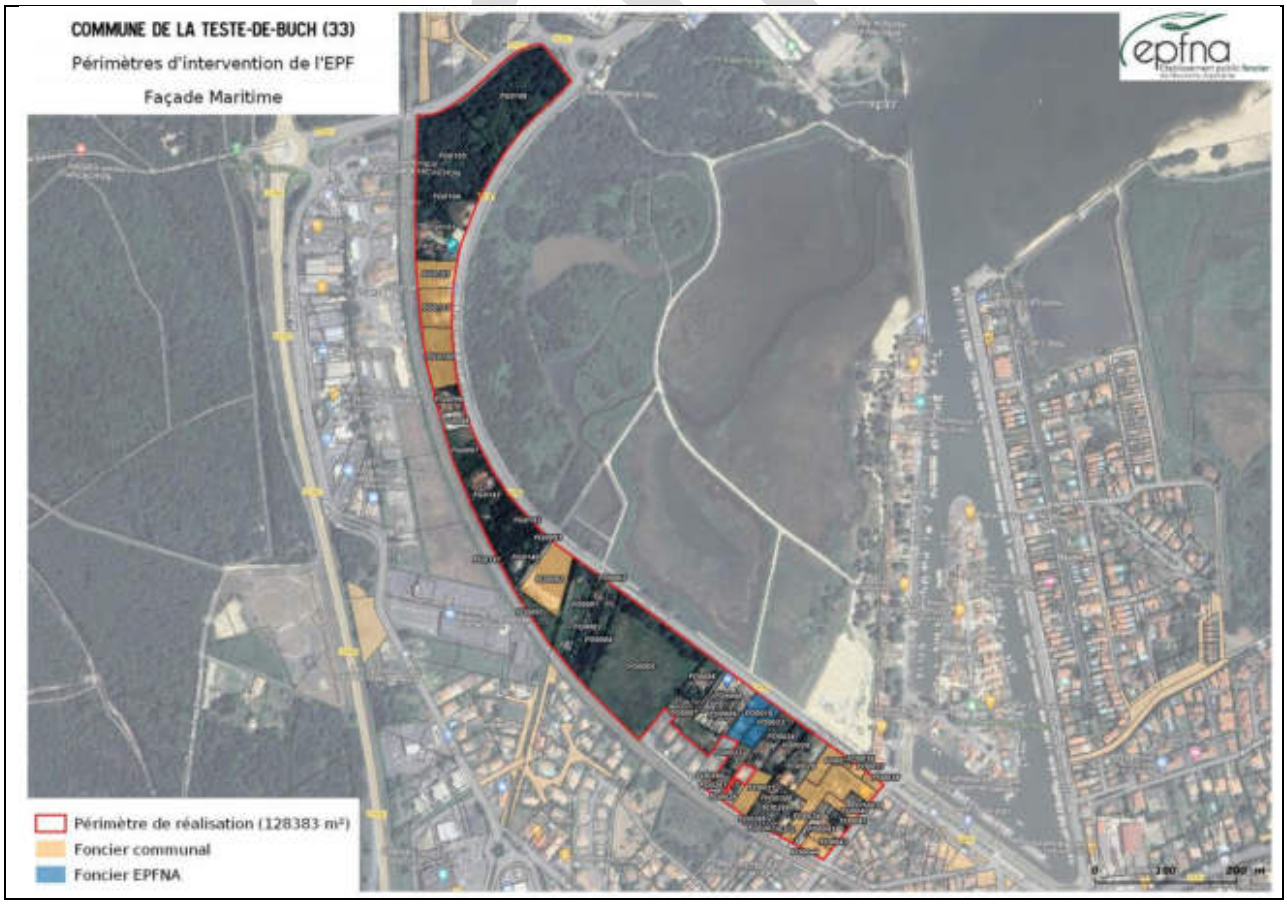
ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Façade Maritime » et défini par les éléments suivants :

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle m²	Adresse de la parcelle	Type de Bâti	Zonage PLU	Occupation
FG0091	1584	45 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0092	4241	AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0093	991	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0097	2336	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0098	971	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0099	1319	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0100	3343	49 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0101	2563	51 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0102	2179	51 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0103	6423	55 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0104	487	59 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0105	11348	61 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0106	13031	9000 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0140	2130	47 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0141	502	47 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0142	3964	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0143	1859	47 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0001	4128	45 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0002	149	43 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0003	2473	43 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0004	2731	41 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0005	18548	9000 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0006	2143	29 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0007	3261	27 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0008	2124	27 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0009	2028	25 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0010	1713	23 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Loué
FO0022	903	9000 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0023	1357	21 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Libre
FO0024	2392	19 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0026	631	5 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0027	1671	4 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0028	1869	17 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0029	2933	15 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0030	1357	3 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis

FO0034	4481	9000 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0035	1358	13 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0036	230	11 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0037	292	9000 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0038	421	9000 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0039	642	5 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0040	742	9 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0041	491	11 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0042	1755	13 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0043	699	15 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0044	731	17 RUE CAMILLE PELLETAN	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0302	514	2 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0260	883	6 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0261	156	9000 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0301	77	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0297	408	2 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0298	112	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0299	26	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0300	1245	2 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0303	15	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessus, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un projet d'aménagement tel que définis à l'article L.300-1 du Code de démolitions/reconstructions et du logement collectif.

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024.

L'EPFNA 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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation
X	Étude géotechnique

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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.

Le cas échéant, 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA y compris avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

Projet

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

En date du 07 mai 2024, seul le bâtiment, objet de l'acquisition de la parcelle FO10 par l'EPFNA le 16 octobre 2023, est loué à la société Vestal Media. Ce bâtiment est en mauvais état en raison des infiltrations d'eau permanentes qu'il subit par les sols (inondation occasionnelle) et la toiture.

Extrait des caractéristiques locatives issues de l'acte :

Bail n°1 – Société VESTAL MEDIA	
Nom occupant	Société VESTAL MEDIA
Adresse des biens loués + références cadastrale ou références du logement (étage, type appartement le cas échéant)	23 AVENUE DU GENERAL LECLERC 33260 LA TESTE DE BUCH Local professionnel de 250m² environ situé sous le bâtiment principal et composé comme suit : 1/Extérieur : l'usage d'une voie d'entrée par l'arrière du bâtiment donnant sur un parking, ledit parking en totalité à l'exception de 2 places de stationnement, un cabanon, un espace jardin. 2/Intérieur : entrée sur pièce principale, 3 pièces, 1 WC, 1 vestiaire.
Nature du bail	Bail commercial
Durée initiale du bail	9 ans à compter du 29 novembre 2021
Terme du bail	28 novembre 2030
Montant du loyer initial	1000,00 euros
Montant du loyer actualisé (à appeler post signature)	1000,00 euros
Assujettissement du loyer à la TVA	Non
Montant actuel de la provision sur charge	Néant, les locataires paient directement les charges

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

Modalités de paiement du loyer et de la provision sur charges	Mensuellement A terme échu
Montant du dépôt de garantie	2 000,00 euros
Montant de la caution / garantie de paiement à première demande	Néant
Durée de la caution / garantie de paiement à première demande	Néant
Existence d'un droit de préférence conventionnel dans le bail	Néant

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, opération « Façade Maritime » (opérations n°3318112002 et 3318112004), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 921.562,88 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 24/11/2021 à l'acquisition de la parcelle FO n°23 et le 13/10/2023 à l'acquisition de la parcelle FO n°10, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de ces opérations (n°3318112002 et 3318112004) est de 921.562,88 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre des opérations susvisées pour un montant total 921.562,88 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 DATE.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 6.000.000,00 € HT (SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

5.3. Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.
Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du "plafond de dépenses" mentionnés à l'article 6.1.
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- La Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si 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 règlementation 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.

Projet

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 4 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière,
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme,
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-098 à B-2024-139

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

Projet

La commune de La Teste-de-Buch représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
Patrick DAVET	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

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° 2024/…… en date du ……..

Annexes :

- Règlement d'intervention

projet