



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-232**

PUBLIÉ LE 20 OCTOBRE 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-10-02-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du jeudi 02 octobre 2025 délibérations B-2025-085 à B-2025-107

(320 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-10-02-00017

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du jeudi 02 octobre 2025 délibérations
B-2025-085 à B-2025-107

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 085

Point d'information sur les conventions arrivant à échéances

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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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,

- **PREND ACTE** du point d'information relative aux conventions opérationnelles qui arrivent à échéance en 2026

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Point d'information sur les conventions arrivant à échéances

La présente a pour but d'informer les membres du conseil d'administration sur les conventions opérationnelles qui arrivent à échéance en 2026.

Ce point d'information permet d'avoir une vision claire des cessions 2026. Ce point d'étape doit également permettre aux équipes de prendre contact dès maintenant avec les collectivités pour faire un point sur la convention, les projets et les cessions envisagés.

Cette liste est extraite du logiciel métier Gesprojet. Un courrier sera envoyé dans les prochains jours à chaque collectivité concernée afin de garder une trace de la prise de contact.

La liste des conventions arrivant à échéance annexée se résume ainsi :

Département	Année 2026
16-Charente	4
17-Charente-Maritime	5
19-Correze	4
23-Creuse	5
24-Dordogne	16
33-Gironde	22
47-Lot-Et-Garonne	43
79-Deux-Sevres	1
86-Vienne	6
87-Haute-Vienne	3
Nbre de conventions arrivant à échéance	79

ANNEXE : Liste des conventions arrivant à échéance en 2026

Département	Nom projet	Numéro convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
16	RUELLE-SUR-TOUVRE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE	1617010	VILLE DE RUELLE-SUR-TOUVRE (16291)	AHE	05/03/2019	31/12/2026	500 000,00 €
16	LA COURONNE - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE EN LIEN AVEC LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORT	1621055	VILLE DE LA COURONNE (16113)	AHE	21/06/2021	09/12/2026	300 000,00 €
16	CC VAL DE CHARENTE - CREATION DU NOUVEAU SIEGE COMMUNAUTAIRE - QUARTIER DE LA GARE	1623025	CC VAL DE CHARENTE	AHE	10/10/2023	31/12/2026	600 000,00 €
16	COGNAC-REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE	1624111	VILLE DE COGNAC (16102)	AHE	26/07/2024	31/03/2026	300 000,00 €
17	CC AUNIS SUD-STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UN SITE INDUSTRIEL (SURFILM)	1718005	CC AUNIS SUD	AHE	16/05/2018	15/05/2026	1 500 000,00 €
17	NUAILLE-D'AUNIS - ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG	1721035	COMMUNE DE NUAILLE-D'AUNIS (17267)	AHE	29/04/2021	09/12/2026	700 000,00 €
17	SAINT MEDARD D'AUNIS - ACTION FONCIERE SUR L'ILOT (ALLEE DE LA MAIRIE)	1723054	VILLE DE SAINT-MEDARD-D'AUNIS (17373)	AHE	24/10/2023	24/10/2026	400 000,00 €
17	SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE - REALISATION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS MIXTES - RUE DE MEDIS	1724160	VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)	LTA	13/01/2025	31/12/2026	350 000,00 €
17	SAINT-AGNANT_REALISATION_PROJET RUE DU COLLEGE	1725012	VILLE DE SAINT-AGNANT (17308)	LTA	18/08/2025	31/12/2026	350 000,00 €
19	BEAULIEU-SUR-DORDOGNE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	1919074	COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19019)	NPR	19/06/2019	31/12/2026	500 000,00 €
19	DONZENAC-ACTION FONCIERE POUR LA RESORPTION DE BATIS VACANTS ET DEGRADES EN CENTRE-BOURG	1919156	VILLE DE DONZENAC (19072)	NPR	05/12/2019	05/01/2026	200 000,00 €
19	BRIVE-LA-GAILLARDE-REQUALIFICATION DE L'ILOT GUIERLE	1922046	VILLE DE BRIVE-LA-GAILLARDE (19031)	NPR	30/06/2022	31/12/2026	1 200 000,00 €
19	NEUVIC-MAINTIEN D'UN TIERS LIEU CULTUREL ASSOCIATIF	1922098	COMMUNE DE NEUVIC (19148)	NPR	28/11/2022	31/12/2026	100 000,00 €
23	BOURGANEUF-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	2317053	VILLE DE BOURGANEUF (23030)	LAN	14/02/2018	26/11/2026	900 000,00 €
23	MAISONNISES - ACTION FONCIERE POUR L'ACQUISITION ET LA RECONVERSION DE PLUSIEURS BATIS VACANTS A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE	2321033	COMMUNE DE MAISONNISES (23118)	LAN	29/04/2021	16/12/2026	200 000,00 €
23	AHUN - ACTION FONCIERE POUR L'ACQUISITION ET LA RECONVERSION DE PLUSIEURS BATIS VACANTS EN CENTRE-BOURG	2321037	COMMUNE D'AHUN (23001)	LAN	26/04/2021	22/10/2026	400 000,00 €
23	MOURIOUX-VIEILLEVILLE - ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	2321038	COMMUNE DE MOURIOUX-VIEILLEVILLE (23137)	LAN	04/05/2021	10/12/2026	80 000,00 €
23	GUERET-REINVESTISSEMENT D'UN ILOT DE CENTRE-VILLE - ILOT CARNOT	2324003	VILLE DE GUERET (23096)	LAN	15/04/2024	31/12/2026	1 000 000,00 €
24	BERGERAC-CENTRE VILLE	2417089	VILLE DE BERGERAC (24037)	NPR	09/01/2018	11/07/2026	4 000 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
24	CHANCELADE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION DE L'HABITAT	2418079	VILLE DE CHANCELADE (24102)	NPR	29/10/2018	31/12/2026	1 500 000,00 €
24	ANTONNE-ET-TRIGONANT-ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	2419065	COMMUNE D'ANTONNE-ET-TRIGONANT (24011)	NPR	14/10/2019	08/06/2026	500 000,00 €
24	MENSIGNAC-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	2419073	COMMUNE DE MENSIGNAC (24266)	NPR	02/09/2019	27/07/2026	700 000,00 €
24	SAINT-AUBIN-DE-CADELECH-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	2419085	COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-CADELECH (24373)	NPR	20/01/2020	21/09/2026	500 000,00 €
24	SARLAT-LA-CANEDA-ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE	2419159	CC SARLAT-PÉRIGORD NOIR	NPR	21/07/2020	13/09/2026	4 400 000,00 €
24	LAVAUUR - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	2421071	COMMUNE DE LAVAUUR (24232)	NPR	01/09/2021	15/11/2026	90 000,00 €
24	VERGT - REALISATION - REQUALIFICATION D'UNE FRICHE BD EUGENE LE ROY	2423030	COMMUNE DE VERGT (24571)	NPR	30/05/2023	31/12/2026	250 000,00 €
24	PAYS DE BELVES - RUE MANCHOTTE	2423035	COMMUNE DE PAYS DE BELVES (24035)	NPR	06/07/2023	31/12/2026	180 000,00 €
24	SAINT-SAUD-LACOUSSIERE - REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN	2423036	COMMUNE DE SAINT-SAUD-LACOUSSIERE (24498)	NPR	03/05/2023	31/12/2026	300 000,00 €
24	MONBAZILLAC - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN	2423037	COMMUNE DE MONBAZILLAC (24274)	NPR	03/05/2023	31/12/2026	800 000,00 €
24	BASSILLAC ET AUBEROCHE - LOGEMENT	2423069	VILLE DE BASSILLAC ET AUBEROCHE (24026)	NPR	22/09/2023	31/12/2026	300 000,00 €
24	SOUDAT - REVITALISATION DU CENTRE BOURG	2423071	COMMUNE DE SOUDAT (24541)	NPR	13/03/2024	31/12/2026	150 000,00 €
24	TOCANE-SAINT-APRE - DEVELOPPEMENT LOGEMENTS ET COMMERCE EN CENTRE-BOURG	2423086	COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE (24553)	NPR	06/11/2023	31/12/2026	200 000,00 €
24	MONTAGRIER-COMMERCE LOGEMENTS MICROCRECHE CENTRE-BOURG	2423087	COMMUNE DE MONTAGRIER (24286)	NPR	05/01/2024	05/01/2026	200 000,00 €
24	TEYJAT - DEVELOPPEMENT LOGEMENTS CENTRE-BOURG	2423091	COMMUNE DE TEYJAT (24548)	NPR	06/11/2023	31/12/2026	100 000,00 €
33	LACANAU-ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	3317056	VILLE DE LACANAU (33214)	LTA	20/04/2018	31/12/2026	3 000 000,00 €
33	ETAULIERS-REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG	3317071	COMMUNE D'ETAULIERS (33159)	GGI	16/05/2018	25/02/2026	1 000 000,00 €
33	GUJAN-MESTRAS-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	3318033	VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)	LTA	24/07/2018	29/10/2026	2 000 000,00 €
33	LA REOLE-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3318118	VILLE DE LA REOLE (33352)	GGI	22/11/2018	30/12/2026	2 000 000,00 €
33	SAINT-EMILION-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3318168	COMMUNE DE SAINT-EMILION (33394)	GGI	15/01/2019	30/06/2026	3 000 000,00 €
33	SAINT-SAVIN-ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG	3318178	VILLE DE SAINT-SAVIN (33473)	GGI	18/04/2019	27/08/2026	1 000 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
33	PUGNAC-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	3319008	VILLE DE PUGNAC (33341)	GGI	26/02/2019	31/12/2026	500 000,00 €
33	CASTILLON-LA-BATAILLE-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN	3319028	VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108)	GGI	21/08/2019	31/12/2026	1 000 000,00 €
33	TALAI-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION DE L'HABITAT	3319083	COMMUNE DE TALAI (33521)	LTA	16/09/2019	31/12/2026	250 000,00 €
33	SAINT-SYMPHORIEN - ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE	3320067	COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN (33484)	GGI	25/02/2021	31/12/2026	400 000,00 €
33	PUJOLS-SUR-CIRON - ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION D'HABITAT	3321064	COMMUNE DE PUJOLS-SUR-CIRON (33343)	GGI	25/08/2021	31/12/2026	300 000,00 €
33	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC-CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE POUR PRODUCTION LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	3322022	VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)	GGI	26/04/2022	26/04/2026	2 000 000,00 €
33	SOULAC-SUR-MER-PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - SABLE D'ARGENT	3322024	VILLE DE SOULAC-SUR-MER (33514)	LTA	16/08/2022	31/12/2026	2 500 000,00 €
33	SOULAC-SUR-MER-PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - AT N° 38	3322025	VILLE DE SOULAC-SUR-MER (33514)	LTA	16/08/2022	31/12/2026	500 000,00 €
33	LATRESNE-CONVENTION REALISATION POUR REDYNAMISATION CENTRE BOURG ET PRODUCTION LOGEMENTS	3322037	VILLE DE LATRESNE (33234)	GGI	26/04/2022	31/12/2026	2 320 000,00 €
33	MAZERES - ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG - CAZEBONNE	3322038	COMMUNE DE MAZERES (33279)	GGI	17/05/2022	31/12/2026	300 000,00 €
33	CASTILLON LA BATAILLE - 29 RUE DES FRERES DAUD	3323056	VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108)	GGI	16/08/2023	16/08/2026	1 200 000,00 €
33	IZON_VEILLE STRATEGIQUE	3324027	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	31/12/2026	1 000 000,00 €
33	SAINT-LOUBES - CONVENTION REALISATION - PASSAGE SAINT-AIGNAN	3324088	VILLE DE SAINT-LOUBES (33433)	GGI	11/02/2025	31/12/2026	570 000,00 €
33	CUBZAC-LES-PONTS - CONVENTION REALISATION - PRODUCTION DE LOGEMENTS	3324090	VILLE DE CUBZAC-LES-PONTS (33143)	GGI	10/09/2024	10/09/2026	350 000,00 €
33	SAINT-LEON - REQUALIFICATION URBAINE DU SECTEUR GAILLARD BOURG	3324151	COMMUNE DE SAINT-LEON (33431)	GGI	18/12/2024	31/12/2026	65 000,00 €
33	CAPIAN - DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG	3324153	COMMUNE DE CAPIAN (33093)	GGI	21/01/2025	31/12/2026	250 000,00 €
47	FAUGUEROLLES-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	4718162	COMMUNE DE FAUGUEROLLES (47094)	NPR	28/01/2019	31/12/2026	400 000,00 €
47	FRANCESCAS-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE	4719081	COMMUNE DE FRANCESCAS (47102)	NPR	01/07/2019	31/12/2026	200 000,00 €
47	AIGUILLON-ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN	4719087	VILLE D'AIGUILLON (47004)	NPR	09/12/2019	02/12/2026	600 000,00 €

Département	Nom projet	Numéro convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date debut	Date fin	Montant Plafond
47	MONSEGUR-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	4719155	COMMUNE DE MONSEGUR (47178)	NPR	23/01/2020	31/12/2026	150 000,00 €
47	VILLEBRAMAR-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	4720031	COMMUNE DE VILLEBRAMAR (47319)	NPR	07/09/2020	31/12/2026	150 000,00 €
47	LA SAUVETAT-DU-DROPT - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	4720055	COMMUNE DE LA SAUVETAT-DU-DROPT (47290)	NPR	22/01/2021	31/12/2026	250 000,00 €
47	SAINTE LIVRADE SUR LOT - CONVENTION REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN	4722080	VILLE DE SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT (47252)	NPR	20/09/2022	31/12/2026	350 000,00 €
47	VERTEUIL D'AGENAIS - CONVENTION REALISATION	4723033	COMMUNE DE VERTEUIL-D'AGENAIS (47317)	NPR	16/05/2023	31/12/2026	800 000,00 €
47	CC DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS-DEV ECO- FRICHE INTERMARCHÉ	4723061	CC DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS	NPR	25/09/2024	25/09/2026	700 000,00 €
47	PORT-SAINTE-MARIE_REALISATION_EN FAVEUR DU LOGEMENT	4723065	COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47210)	NPR	13/10/2023	31/12/2026	300 000,00 €
47	MIRAMONT-DE-GUYENNE - REALISATION - RECONVERSION FRICHE URBAINE	4723089	VILLE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE (47168)	NPR	15/11/2023	31/12/2026	450 000,00 €
47	SAINTE-MARTHE - PRODUCTION DE LOGEMENTS	4723092	COMMUNE DE SAINTE-MARTHE (47253)	NPR	05/01/2024	31/12/2026	250 000,00 €
47	FAUGUEROLLES - RECONVERSION DE LA FRICHE DE L'ANCIENNE GARE	4724053	COMMUNE DE FAUGUEROLLES (47094)	NPR	24/04/2024	24/04/2026	150 000,00 €
79	BEAUVOIR-SUR-NIORT-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	7917019	COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79031)	AHE	11/12/2017	31/12/2026	500 000,00 €
86	LUSSAC-LES-CHATEAUX-REVITALISATION DE CŒUR DE BOURG	8620046	VILLE DE LUSSAC-LES-CHATEAUX (86140)	LAN	08/10/2020	07/12/2026	1 000 000,00 €
86	MONTHOIRON - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8621030	COMMUNE DE MONTHOIRON (86164)	LAN	02/06/2021	18/11/2026	100 000,00 €
86	BÉRUGES - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	8621062	COMMUNE DE BÉRUGES (86024)	LAN	21/07/2021	20/04/2026	300 000,00 €
86	CHATELLERAULT-RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R	8622067	VILLE DE CHATELLERAULT (86066)	LAN	20/10/2022	31/12/2026	3 000 000,00 €
86	CHATELLERAULT - CINEA	8623116	VILLE DE CHATELLERAULT (86066)	LAN	22/12/2023	31/12/2026	450 000,00 €
86	VALDIVIENNE - DENSIFICATION DE L'URBANISATION EN CENTRE-BOURG	8624084	VILLE DE VALDIVIENNE (86233)	LAN	10/09/2024	10/09/2026	200 000,00 €
87	CU LIMOGES METROPOLE-ACTION FONCIERE POUR LE TRAITEMENT D'UN ESPACE COMMERCIAL DANS LE QUARTIER DES PORTES FERREES	8720001	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	14/01/2020	11/09/2026	1 000 000,00 €
87	LADIGNAC-LE-LONG - APPUI A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8721039	COMMUNE DE LADIGNAC-LE-LONG (87082)	LAN	08/04/2021	30/06/2026	300 000,00 €
87	COUZEIX - ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION DU COEUR DE VILLE ET LA CREATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	8722085	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	24/11/2023	31/12/2026	1 300 000,00 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 086

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA COURONNE (16113)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025


Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° **B-2025-**

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA COURONNE (16113)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : La Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 16 janvier 2024, une convention de réalisation pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau à La Couronne. Cette convention est issue de la division de la convention opérationnelle n°16-18-085 dans le cadre de laquelle les propriétés de la société LAFARGEHOLCIM ont été acquises le 24 septembre 2020. Le stock restant de cette convention a été proratisé pour chaque convention en découlant. Dans le cadre de l'opération Brousse Marteau, le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 100 000 €, ce montant correspondant à la valorisation faite des fonciers dans le périmètre de la convention.

Pour permettre la cession des fonciers de cette vocation pour la réalisation de projets économiques (panneaux photovoltaïque et zone d'activité notamment), la réalisation d'études avant-vente est nécessaire.

A ce jour, un porteur de projet s'est montré intéressé par les fonciers secteur de La Pinotière. Une étude G1 doit être réalisée sur le secteur de la Pinotière, cette étude obligatoire permettra au porteur de projet de pouvoir approfondir les aspects techniques et financiers de son projet.

De plus, la Commune a engagé une démarche active pour vendre une partie des fonciers maîtrisés par l'EPFNA (au nord de la zone Brousse Marteau) à un opérateur dans le but d'y créer un parc photovoltaïque. En effet, une évolution du PLU de GandAngoulême est en cours pour le changement de zonage, aujourd'hui classé en zone AUx et N en zone Nv (zonage destiné à l'accueil de parcs photovoltaïques) et N. L'adoption du nouveau zonage est prévue pour février 2026. Les fonciers situés en zone NPv seront cédés à un opérateur, tandis que ceux en zone N seront rétrocéder à la Commune pour en faire un espace de promenade ouvert au public. Pour distinguer ces deux emprises, l'intervention d'un géomètre sera sûrement nécessaire.

La présente convention ayant atteint son engagement financier maximal, il convient d'en augmenter le montant pour permettre d'engager les dépenses nécessaires à la cession des fonciers.

Projet : Cession d'une partie des fonciers à des opérateurs et rétrocession d'une partie à la commune pour la création d'une zone de promenade ouverte au public

Date échéance convention : 31/12/2026

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA COURONNE (16113)



- **Object de l'avenant : Avenant n°1 à la convention opérationnelle en vue d'une augmentation du montant plafond**
- Convention signée le 16 janvier 2024.
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 24/09/2002
- Échéance convention : 31 décembre 2026

- Montant engagement financier convention : 100 000 €
- Augmentation de : 50 000 € pour la réalisation d'études et de diagnostics avant-cession des fonciers

- Signataires : Commune de La Couronne/ CA de Grand Angoulême / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Ensemble de parcelles non bâties sur le site des anciennes carrières Brousse Marteau et sur la zone industrielle de la Pinotière issue de l'acquisition des propriété LARFARGEHOLCIM dans le cadre de la convention n°16-18-085 (divisée en convention de réalisation sur 5 sites)



Justification de l'avenant :

- Réalisation d'une étude G1 sur les fonciers secteur « Pinotière »
- Réalisation d'un bornage/division parcellaire secteur Brousse Marteau (nord)
- Réalisation d'autres études avant-ventes nécessaires à la cession

Bilan prévisionnel (en fin de portage) :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calculé au 13/08/2025			
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	100 000,00 €	Prix de cession – Porteur de projet 1	120 000,00 €
Etudes préalables (G1, géomètre)	15 000,00	Prix de cession – Porteur de projet 2	Non connu
Travaux de démolition et dépollution	00,00 €	Minoration foncière EPFNA	/ €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	00,00 €	Reste à charge	/ €
TOTAL	115 000,00 €	TOTAL	120 000,00 €*

*** Cette opération étant fortement susceptible de produire un bénéfice financier, l'excédent sera reversé au profit d'une autre convention découlant de la convention n°16-18-085 pour permettre d'équilibrer d'autres projets de la Commune**



Rappel du programme ou du projet :

- Élargissement de la zone industrielle de la Pinotière (sous réserve de la validation d'un projet fiable)



- Création d'un parc photovoltaïque (partie nord des carrières Brousse Marteau – zone en rouge) – Consultation d'opérateurs lancée en août 2025



- Création d'une zone de promenades ouverte au public (sur le reste des fonciers au nord du périmètre) soit une cession commune

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N° 16-23-124 POUR LA RECONVERSION DES ANCIENNES CARRIÈRES BROUSSE MARTEAU

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

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

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

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

D'une part,

ET

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la **délibération du Bureau n°BU-2025- du 2 octobre 2025.**

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 16 janvier 2024, une convention de réalisation pour la reconversion des anciennes carrières Brousse Marteau à La Couronne. Cette convention est issue de la division de la convention opérationnelle n°16-18-085 dans le cadre de laquelle les propriétés de la société LAFARGEHOLCIM ont été acquises le 24 septembre 2020. Le stock restant de cette convention a été proratisé pour chaque convention en découlant. Dans le cadre de l'opération Brousse Marteau, le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 100 000 €, ce montant correspondant à la valorisation faite des fonciers dans le périmètre de la convention.

Pour permettre la cession des fonciers de cette vocation pour la réalisation de projets économiques (panneaux photovoltaïques et zone d'activité notamment), la réalisation d'études avant-vente est nécessaire.

A ce jour, un porteur de projet s'est montré intéressé par les fonciers secteur de La Pinotière. Une étude G1 doit être réalisée sur le secteur de la Pinotière, cette étude obligatoire permettra au porteur de projet de pouvoir approfondir les aspects techniques et financiers de son projet.

De plus, la Commune a engagé une démarche active pour vendre une partie des fonciers maîtrisés par l'EPFNA (au nord de la zone Brousse Marteau) à un opérateur dans le but d'y créer un parc photovoltaïque. En effet, une évolution du PLU de GandAngoulême est en cours pour le changement de zonage, aujourd'hui classé en zone AUx et N en zone Nv (zonage destiné à l'accueil de parcs photovoltaïques) et N. L'adoption du nouveau zonage est prévue pour février 2026. Les fonciers situés en zone NPv seront cédés à un opérateurs, tandis que ceux en zone N seront rétrocéder à la Commune pour en faire un espace de promenade ouvert au public. Pour distinguer ces deux emprises, l'intervention d'un géomètre sera sûrement nécessaire.

La présente convention ayant atteint son engagement financier maximal, il convient d'en augmenter le montant pour permettre d'engager les dépenses nécessaires à la cession des fonciers.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Cet article vient modifier l'article 5 « Engagement financier global au titre de la convention » en augmentant le montant alloué à la convention.

La sous-section numérotée 5.2. est modifiée de la manière suivante :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **150 000 €**.

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.

Les autres dispositions de la convention n°16-23-124 demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire,

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

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

Jean-François DAURE

Sylvain BRILLET

Xavier BONNEFONT

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/..... en date du
.....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 16-23-124

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-087

Avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n°CCA 16-16-033 "redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Cœur d'agglomération" entre la Ville d'Angoulême, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 opérationnelle d'action foncière n°CCA 16-16-033 "redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Cœur d'agglomération" entre la Ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'ANGOULEME (16015)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025



Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n°CCA 16-16-033 "redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Cœur d'agglomération" entre la Ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : 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. Cette convention opérationnelle s'inscrivait dans le cadre du dispositif d'Etat « Action Coeur de ville » dont la ville d'Angoulême a été lauréate.

Dans le cadre, l'EPFNA s'est porté acquéreur de deux propriétés bâties localisées rue Gosciny dans le centre-ville d'Angoulême. La ville souhaite développer à l'échelle de ces propriétés une opération de réhabilitation commerciale alliant commerce en rdc et logements à l'étage.

Ce projet a vocation à être réalisé par la SEM Territoires Charente qui opérera 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. En raison de diverses problématiques foncières et techniques, le permis de construire n'a pas pu être déposé début 2025 comme prévu initialement. Aussi, il convient de prolonger la convention sachant que la cession à la SEM ne peut être réalisée avant l'échéance de la convention opérationnelle en avril 2024.

Une promesse de vente sera signée entre l'EPF NA et la SEM Territoire Charente en septembre 2025, celle-ci intégrera deux principales conditions suspensives :

- Permis de construire obtenu
- GFA obtenu pour la SEM

Le présent avenant n°5 vise à proroger la durée de la convention opérationnelle jusqu'au **31 décembre 2026**. Il s'agira de la dernière prolongation à la convention. Aussi, dans le cas où la cession à la SEM Territoire Charente ne pourrait être entreprise, la ville d'Angoulême rachètera ces propriétés conformément à ce qui est prévu dans la convention opérationnelle liant la ville et l'EPF NA.

Projet : Projet de réhabilitation d'un immeuble par la SEM Territoire Charente en vue de développer un commerce en rez-de-chaussée et des logements aux étages

Date échéance convention : 31/12/2026

Montant : 900 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'ANGOULEME (16015)

Avenant n°5 de prorogation _ centre ville _ Angoulême



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 5.
- Convention signée le 08 novembre 2016.
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 12 juin 2019.
- Échéance convention : 31 décembre 2025
- Prolongation de : 12 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2026

- Montant engagement financier convention : 900 000 €
- Périmètre : centre ville

- Signataires : Commune d'Angoulême / Grand Angoulême / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien:



Avenant n°5 de prorogation _ centre ville _ Angoulême

Justification de l'avenant :

Le présent avenant n°5 vise à proroger la durée de la convention opérationnelle jusqu'au **31 décembre 2026**. Il s'agira de la dernière prolongation à la convention.

Une promesse de vente est en cours de finalisation avec la SEM Territoire Charente pour un projet de réhabilitation lourde de logements et commerces en rez-de-chaussée.

Si la vente n'aboutit pas, la ville d'Angoulême rachètera les dernières propriétés, portées par l'EPFNA dans le cadre de cette convention, conformément à ce qui est prévu dans la convention opérationnelle liant la ville et l'EPFNA.



Rappel du programme ou du projet :





AVENANT N° 5

**A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-16-033
« REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE
D'ANGOULÊME – CŒUR D'AGGLOMERATION »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

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

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex - représentée par, son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°

Ci-après dénommée « **L'Agglomération** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024-036 en date du 14 mars 2024 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

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. Cette convention opérationnelle s'inscrivait dans le cadre du dispositif d'Etat « Action Coeur de ville » dont la ville d'Angoulême a été lauréate.

Dans le cadre, l'EPFNA s'est porté acquéreur de deux propriétés bâties localisées rue Goscinny dans le centre-ville d'Angoulême. La ville souhaite développer à l'échelle de ces propriétés une opération de réhabilitation commerciale alliant commerce en rdc et logements à l'étage.

Ce projet a vocation à être réalisé par la SEM Territoires Charente qui opérera 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. En raison de diverses problématiques foncières et techniques, le permis de construire n'a pas pu être déposé début 2025 comme prévu initialement. Aussi, il convient de prolonger la convention sachant que la cession à la SEM ne peut être réalisée avant l'échéance de la convention opérationnelle en avril 2024.

Une promesse de vente sera signée entre l'EPF NA et la SEM Territoire Charente en septembre 2025, celle-ci intègrera deux principales conditions suspensives :

- Permis de construire obtenu
- GFA obtenu pour la SEM

Le présent avenant n°5 vise à proroger la durée de la convention opérationnelle jusqu'au **31 décembre 2026**. Il s'agira de la dernière prolongation à la convention. Aussi, dans le cas où la cession à la SEM Territoire Charente ne pourrait être entreprise, la ville d'Angoulême rachètera ces propriétés conformément à ce qui est prévu dans la convention opérationnelle liant la ville et l'EPF NA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 4.1 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4.1 « durée de la convention » n° 16-16-033 d'action foncière pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – cœur d'agglomération entre la commune d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

Article 4.1 – Durée de la convention

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

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

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°16-16-033 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulême
représentée par son Adjoint,

Pascal Monier

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

Xavier BONNEFONT

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la contrôleuse générale économique et financier, **Madame XXXXX**, n° 2025 en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°16-16-033

Annexe n°2 : l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-16-033

Annexe n°3 : l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-16-033

Annexe n°4 : l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n°16-16-033

Annexe n°5 : l'avenant n°4 à la convention opérationnelle n°16-16-033

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 088

Avenant n°1 de prolongation à la convention opérationnelle n°16-21-005 d'action foncière pour le réinvestissement d'un ancien commerce de centre-bourg entre la Commune d'Aigre, la Communauté de communes de Coeur de Charente et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prolongation à la convention opérationnelle n°16-21-005 d'action foncière pour le réinvestissement d'un ancien commerce de centre-bourg entre la Commune d'Aigre, la Communauté de communes de Coeur de Charente 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 ; jusqu'au 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE D'AIGRE (16005)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 01.10.2025



Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prolongation à la convention opérationnelle n°16-21-005 d'action foncière pour le réinvestissement d'un ancien commerce de centre-bourg entre la Commune d'Aigre, la Communauté de communes de Coeur de Charente et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a acquis la nue-propriété de l'ancien bar-restaurant "Les Cagouilles" en 2022. La Commune a réalisé les travaux de réhabilitation au cours de l'année 2024 afin de garantir la pérennité d'une activité commerciale. La Commune a ensuite trouvé un preneur pour la reprise de l'activité de bar-restaurant et a signé un bail en mai 2025. Le preneur souhaite acquérir la pleine propriété courant de l'année 2027.

Projet : Réinvestissement d'un ancien bar-restaurant à Aigre.

Date échéance convention : 30/06/2027

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE D'AIGRE (16005)

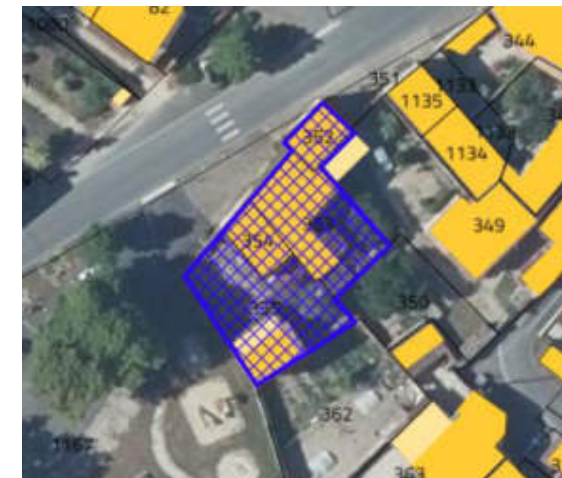


- **Objectif de l'avenant : Avenant n° 1 de prolongation**
- Convention signée le 17/02/2021
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 11/05/2022
- Échéance convention : 11/05/2026
- Prolongation jusqu'au 30/06/2027

- Montant engagement financier convention : 300 000 €
- Périmètre : E 352, 353, 354 et 355
- Signataires : Commune d'Aigre / Communauté de communes Cœur de Charente / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: L'EPFNA porte une propriété (la nue-propriété) constituée de quatre parcelles dans le cadre de cette convention (E 352, 353, 354 et 355).



Justification de l'avenant :

La Commune a réalisé les travaux de réhabilitation au cours de l'année 2024 afin de garantir la pérennité d'une activité commerciale.

Le nouvel exploitant du bar-restaurant souhaite disposer d'un délai suffisant pour réunir les garanties financières nécessaires à l'acquisition du bien une fois son activité commerciale installée et viable (notamment un prêt bancaire). Par ailleurs, cet acquéreur a été retenu selon différents critères de fiabilité établis par la Commune : expérience dans son activité, bilan comptable stable.

La convention arrivant à échéance le 11 mai 2026, il convient de la prolonger d'un an, soit jusqu'au 30 juin 2027, afin de permettre au nouvel acquéreur de procéder au rachat de la pleine propriété du bien. A défaut, la nue-propriété sera achetée par la Commune.



Rappel du programme ou du projet :

La Collectivité souhaite accompagner la reprise d'une activité de bar-restaurant par de nouveaux exploitants. L'intervention de la puissance publique était nécessaire pour relancer une telle activité sur un territoire notamment via la réhabilitation de cette propriété bâtie tant la partie commerciale (en rdc) que la partie logement à l'étage.

Il était prévu que l'EPFNA assure la maîtrise foncière de l'ancien restaurant dit « La Cagouille ». Le bien devait ensuite être mis à bail, avant que les porteurs de projet identifiés n'en deviennent acquéreurs à l'issue de la période de portage par l'EPFNA.

À cette fin, l'EPFNA a acquis, en 2022, la nue-propriété des terrains concernés, laissant l'usufruit à la Collectivité. Aussi, la commune a pu entreprendre de lourds travaux de rénovation à l'échelle de la propriété.

Au cours de l'année 2025, un nouveau porteur de projet s'est manifesté pour reprendre l'activité. L'EPFNA, en tant que nue-propriétaire, a donné son accord pour la signature d'un bail commercial.



AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-21-005

D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN COMMERCE DE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AIGRE (16)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CŒUR DE CHARENTE (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Aigre, dont le siège est situé – 1 rue de l'Hôtel de ville, 16140 AIGRE - représentée par son Maire, Monsieur **Renaud COMBAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes Cœur de Charente, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – 10 route de Paris, 16560 TOURRIERS – représenté par son Président, Monsieur Christian CROIZARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération en conseil communautaire en date du
ci-après dénommé « **la communauté de communes** » ;

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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2025-..... du 2 octobre 2025,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 17 février 2021, la Commune d'Aigre, la Communauté de communes Cœur de Charente et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle (annexe n°1) d'une durée de quatre ans, confiant à l'EPFNA l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet de réinvestissement d'un ancien commerce situé au centre-bourg.

L'emprise foncière ciblée par la Commune dans le cadre de cette convention correspond à un ancien restaurant dénommé « La Cagouille », situé sur les parcelles E 352, 353, 354 et 355, au cœur du bourg de Villejésus. Le projet vise à accompagner la collectivité dans la relance d'une activité de bar-restaurant, portée par de nouveaux exploitants. Aucune activité commerciale n'y était recensée auparavant, et l'intervention de l'EPFNA s'est avérée nécessaire pour initier cette dynamique.

Le 11 mai 2022, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de la nue-propriété du bien sis 15 route des Cagouilles, pour un montant de 126 000 €. L'usufruit est, quant à lui, détenu par la Collectivité. Il était prévu qu'après cette acquisition, le bien soit mis en location, et que les porteurs de projet identifiés en deviennent acquéreurs à l'issue de la période de portage par l'EPFNA, soit au 11 mai 2026.

En 2024, la Commune a réalisé des travaux de réhabilitation afin de garantir la pérennité d'une future activité commerciale. Au cours de l'année 2025, un nouveau preneur s'est manifesté pour reprendre l'activité de bar-restaurant. Le 13 mai 2025, l'EPFNA, en tant que nue-propriétaire, a donné son accord pour la signature d'un bail commercial. Tel que convenu, le nouveau preneur souhaite désormais acquérir la nue-propriété auprès de l'EPFNA, ainsi que l'usufruit auprès de la Collectivité.

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2027, afin de permettre au preneur de procéder à l'achat de la pleine propriété du bien. A défaut d'acquisition de la nue-propriété par le preneur avant l'échéance de la convention, celle-ci sera alors achetée par la Commune au titre de la garantie de rachat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

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

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2027**, 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'EPF 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 d'Aigre représentée
par son Maire

La Communauté de communes
Cœur de Charente représentée par
son Président

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

Renaud COMBAUD

Christian CROIZARD

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la Contrôleuse générale économique et financier, **Cécile COURAULT** n° 2025/.....
en date du

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° 16-21-005

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 089

Convention de réalisation n°17-25-084 pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la Commune de Montendre, la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°17-25-084 pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la commune de Montendre, la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE MONTENDRE (17240)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-084 pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la Commune de Montendre, la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA

Contexte : Cet immeuble actuellement en vente (ancienne pharmacie) dispose d'une location stratégique en coeur de bourg de Montendre, donnant sur la place des Halles

Projet : Création d'un commerce et d'un logement en réhabilitation d'immeuble dans le coeur de bourg de Montendre

Date échéance convention : 30/06/2029

Montant : 300 000 €

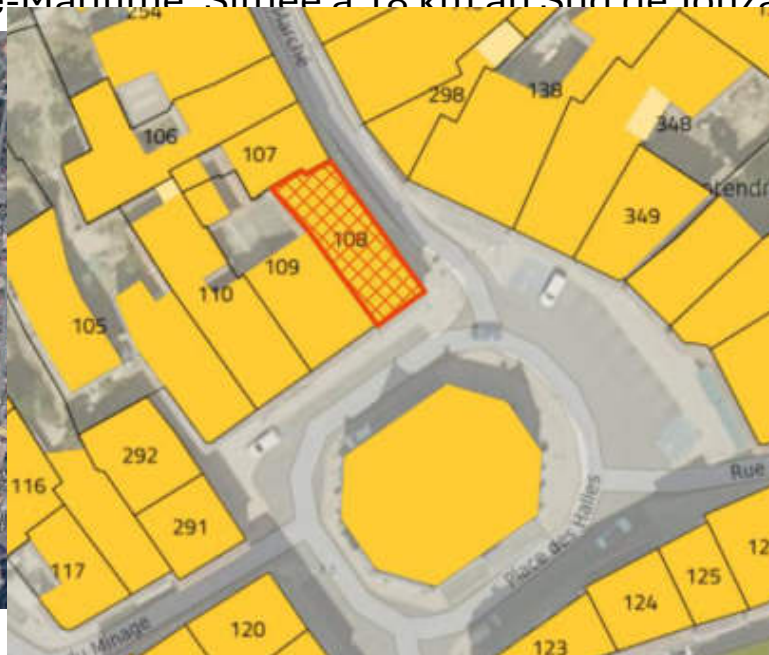
Garantie de rachat : VILLE DE MONTENDRE (17240)

Convention de réalisation – Création de commerce et de logement en centre-bourg - Commune de Montendre



Situation: Commune PVD (3 280 hab) située dans la CC Haute Saintonge dans le Sud de la Charente Maritime

. Centralité au Sud de la Charente-Maritime. Située à 18 km au Sud de Jonzac.



Marché: secteur détendu. Marché uniquement maison individuelle. Prix moyen maison : 1 700 €/m²



Localisation: 8 place des Halles - Centre-bourg – Immeuble en R+1 de 345 m². Immeuble stratégique (donnant sur la place des Halles).

Convention de réalisation – Création de commerce et de logement en centre-bourg - Commune de Montendre – Rachat de la collectivité



- **Enjeux :** Maîtrise foncière d'une propriété en vente idéalement située en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces et services, donnant sur la place principale du bourg (place des Halles).
- **Programme :** Le projet de la Commune consiste à réimplanter une activité commerciale en rez-de-chaussée et à créer un logement à l'étage. La Commune a fait réaliser une étude de faisabilité qui a estimé le coût des travaux à 152 000 € TTC (8 mois de travaux). Les travaux de réhabilitation seront réalisés directement par la Commune. Un porteur de projet a été trouvé par la Commune.
- Evaluation de la propriété (Domaines) : 189 000 € + marge de négo de 20%, soit 227 000 € max.
- **Adéquation aux attendus epf :** Axe PPI : Développement activité et services (centre-bourg)
- **Orientations/prescription attendues :** Portage par l'EPFNA. Démembrement de propriété pour réalisation de travaux de réhabilitation par la Commune sur l'immeuble et cession à la Commune.



Outils:

- Acquisition amiable et/ou préemption



Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Missions confiées à l'EPFNA : acquisition du bien, démembrement de propriété, portage le temps de la définition plus précise du projet et cession à la Commune.
- Planning : 2026 : acquisition du bien. 2029 : cession à la Commune



Convention de réalisation pour la création de commerce et de logement en centre-bourg entre la Commune de Montendre, la CC de la Haute Saintonge et l'EPFNA



- Convention de réalisation
- Signataires : Commune de Montendre / CC Haute Saintonge / EPFNA
- Objet: Portage pour une collectivité

- Montant : 300 000 €
- Garantie financière : Commune de Montendre

- Délai de la convention : 30 juin 2029
- Mission attendues : Acquisition amiable (démembrement de propriété), portage et revente à la Commune



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°17-25-084

POUR LA CREATION DE COMMERCE ET DE LOGEMENT EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTENDRE (17),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE

ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Montendre dont le siège est situé 29 rue de l'Hôtel de Ville, 17130 MONTENDRE, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick GIRAUDEAU**, agissant en vertu de la délibération n° du Conseil municipal en date du

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

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge dont le siège se situe rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC représentée par, son Président, **Monsieur Claude BELOT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°65/2022 en date du 20 juin 2022,

ci-après dénommée "**l'intercommunalité**" ou la "**CDC**" ;

d'autre part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- du 2 octobre 2025 ;

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

PRÉAMBULE

La commune de Montendre

La commune de Montendre, composée de 3 280 habitants (2021), est localisée au Sud du département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté de communes de la Haute-Saintonge et se situe à 18 km au Sud de Jonzac. La commune est lauréate du dispositif Petites Villes de Demain.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 730 reliant Mirambeau à La Roche-Chalais.

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

INDICATEURS	COMMUNE Montendre	EPCI CC de la Haute Saintonge	DÉPARTEMENT Charente- Maritime	SOURCE
Population (habitants)	3 226	68 248	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	0,00 %	0,14 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	3,56 %	2,08 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	10	227	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	289 m ²	11 047 m ²	128 315 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	16,46 %	15,36 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 264	22 281	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	45	619	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	17,32 %	12,92 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,99	2,18	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	84	1 234	15 914	INSEE

La communauté de communes de la Haute-Saintonge

A la frontière de la Saintonge et du Bordelais, la Haute-Saintonge s'étend sur le quart méridional du département de Charente-Maritime et compte 129 communes.

Créée en 1992, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, s'agrandit en 2014 avec la fusion de la Communauté des Communes de la région de Pons.

Aujourd'hui, elle demeure l'un des plus grands EPCI du territoire national en termes de communes adhérentes (129) et compte 68 476 habitants (2021).

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date de première approbation	Evolutions
PLU	6 juin 2005	Révision prescrite le 11/10/2022
PLH	-	-
SCOT	19 février 2020	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. **Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Montendre, la communauté de communes de la Haute Saintonge 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.

1.3. **La convention-cadre**

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-24-058 signée avec la

Communauté de Communes de la Haute-Saintonge le 8 juillet 2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20 juin 2022 et du Bureau de l'EPFNA en date du 14 mars 2024.

Cette convention-cadre développe les objectifs suivants :

- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements ;
- Soutenir les projets structurants de développement économique du territoire à proximité des zones existantes ;
- Privilégier des aménagements en renouvellement urbain ou en reconversion suivant une logique durable, mutable et réversible ;
- Appuyer les projets structurants de développement touristique du territoire ;
- Développer les opérations de réinvestissements de friches de toute nature ;
- Soutenir les actions engagées dans la lutte contre le dérèglement climatique.

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

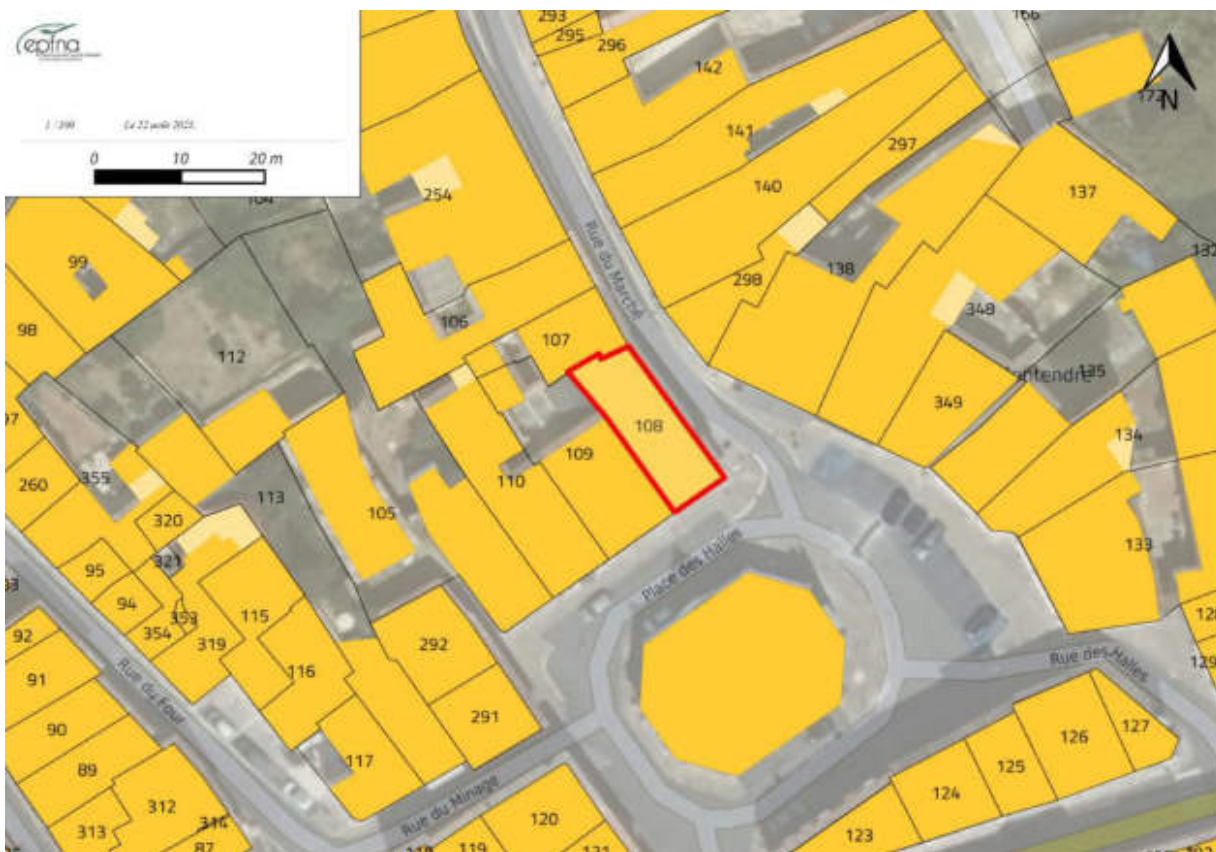
2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 8 place des Halles » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AA 108	135 m ²	Bâti	8 place des Halles	UA	Libre

Cette propriété d'une surface cadastrale totale de 135 m² correspond à un immeuble en R+1 d'une surface totale de 238 m² comprenant une ancienne cellule commerciale vacante en rez-de-chaussée (ancienne pharmacie) et un logement vacant à l'étage. Le bien est idéalement situé en centre-bourg, donnant sur la place des Halles, à proximité immédiate des commerces et services. Il a été mis en vente récemment par le propriétaire.

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

Cet immeuble est stratégique pour la Commune et est situé dans le périmètre de l'ORT. La commune de Montendre est lauréate du dispositif Petites Villes de Demain.

Le projet de la Commune consiste à réimplanter une activité commerciale en rez-de-chaussée afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-bourg, et de créer un logement à l'étage.

Aussi, au regard de sa localisation stratégique dans le cœur de bourg et de sa récente mise en vente, cette propriété constitue une opportunité à saisir pour la collectivité. La Commune a fait réaliser une étude de faisabilité qui a estimé les travaux de réhabilitation à hauteur de 152 000 € TTC. La durée des travaux est estimée entre 6 et 8 mois.

Par ailleurs, la Commune a trouvé un preneur pour la partie commerce. Par ailleurs, la Commune a trouvé un preneur pour la partie logement. Il s'agirait d'un restaurant – salle de jeux.

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

Réhabilitation de l'immeuble pour la création d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage.

2.2.1. Le Programme

A ce stade de la réflexion, le programme envisagé serait le suivant :

- En réhabilitation de l'immeuble existant : création d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de un ou deux logements à l'étage.

Nombre de logements prévus	1
Dont sociaux	0
Typologies des logements	T3

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA acquiert le bien en démembrement de propriété. L'EPFNA achètera la nue-propriété et la Commune achètera l'usufruit, ce qui permettra à cette dernière de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires à son projet durant le portage de l'EPFNA. A l'échéance de la convention, l'EPFNA cédera la nue-propriété à la Commune, et après délibération du conseil municipal, qui deviendra ainsi pleinement propriétaire du bien.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 6 mois
- Réalisation des travaux de réhabilitation par la commune : 8 mois
- Cession du foncier (nue-propriété) par l'EPFNA à la Commune : 3 années à compter de la signature de la convention

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

Toutefois, l'acquisition à l'amiable de ce bien est conditionnée à la réalisation d'études préalables par la Commune sur le chiffrage des coûts de réhabilitation dans le cadre de son projet.

2.3.2. La préemption

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

Par délibération en date du 20 mai 2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil municipal 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 ainsi solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30/06/2029**.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune Montendre
représentée par son maire,

La Communauté de Communes de la
Haute-Saintonge
représentée par son président,

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

Patrick GIRAUDEAU

Claude BELOT

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleur générale économique et financier, n° 2025/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention-cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de transfert de recette à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes "rue de médis" entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Contexte : Transfert de l'excédent d'une convention échue pour réduire le potentiel reste à charge de l'opération Rue de Médis.

Projet : Comblement d'une dent creuse

Production de logements sociaux en commune carencée

Transfert de l'ancienne convention :

Le présent avenant emporte transfert de recettes depuis la convention 17-23-013 aujourd'hui échue (opération les Perasses) vers la présente convention 17-24-160 pour un montant de 8 575,69€ HT. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Date échéance convention : 31/12/2026

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-090

Avenant n°1 de transfert de recette à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes "rue de médis" entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 transfert de recette à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes "rue de médis" entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente. Le présent avenant emporte transfert de recettes depuis la convention 17-23-013 aujourd'hui échue (opération les Perasses) vers la présente convention n°17-24-160 pour un montant de 8 575,69€ HT.
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,


Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 Oct 2025



Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 310 194 186 00035 - Code APE 8413

Avenant n°1 de transfert de recettes



- **Objectif de l'avenant** : Avenant n°1 de transfert de recettes
- Convention signée le 13/01/2025
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 09/12/2021
- Échéance convention : 31/12/2026

La convention 17-23-013 possède un stock de 8 575,69€ HT à la suite de la cession des fonciers le 11 décembre 2023

Le présent avenant emporte transfert de recettes depuis la convention 17-23-013 aujourd'hui échue (opération les Perasses) vers la présente convention 17-24-160 pour un montant de 8 575,69€ HT;

- Montant engagement financier convention : 350 000 € (inchangé)
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune Saint-Georges-de-Didonne/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Opération de logements sociaux en sortie de centre-ville. Maitrise foncière à finaliser



Justification de l'avenant :

- Transfert de l'excédent d'une convention échue pour réduire le potentiel reste à charge de l'opération Rue de Médis.



Planning

- Acquisition par la commune de la parcelle manquante (fin 2025)
- Consultation d'opérateurs à lancer en suivant (2026)



Rappel du programme ou du projet :

- Comblement d'une dent creuse
- Production de logements sociaux en commune carencée

Rappel du projet des Perrasses (excédent):

- Opération de 55 logements dont 36 logements sociaux
- Cession à Nexity le 11 décembre 2023
- Opération excédentaire pour l'EPFNA





**AVENANT N°1 DE TRANSFERT DE RECETTES A LA CONVENTION DE
REALISATION N°17-24-160**

POUR LA REALISATION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS MIXTES

« RUE DE MEDIS »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXX du conseil municipal du XXX,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation de la Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Le foncier objet de la convention a donné lieu à une consultation auprès d'opérateurs préalablement à son acquisition par voie de préemption en juillet 2020. A l'issue de cette démarche, un opérateur a été retenu par l'EPFNA et la collectivité pour développer une opération mixte de 30 logements dont 24 LLS sur les fonciers maîtrisés par l'EPFNA et la Commune. Une promesse de vente a été signée en date du 22 mars 2023.

L'opérateur retenu initialement n'a toutefois pas été en mesure de mener à bien le projet. La promesse de vente avec l'opérateur étant échue depuis le 15 juin 2024, il convient désormais de recruter un nouvel opérateur.

Dans ce cadre, un travail est en cours avec la Collectivité pour une optimisation de l'assiette foncière de projet. Ce projet répond aux obligations de la commune de Saint-Georges-de-Didonne en matière de production de logements sociaux, conformément à la loi SRU. En situation de carence, la commune est actuellement soumise à des pénalités financières en raison de l'insuffisance de logements locatifs sociaux (LLS) sur son territoire.

Pour atteindre cet objectif de rattrapage en matière de logements sociaux, le **projet prévoit la construction d'une trentaine de logements, dont 80 % seront dédiés au logement locatif social**. L'objectif est de procéder, soit par consultation publique, soit de gré à gré, à une cession foncière à un opérateur capable de réaliser cette opération.

ARTICLE 1. TRANSFERT D'EXCEDENT DE PRODUIT DE CESSION

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-23-013 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements à Saint-Georges-de-Didonne, aujourd'hui échue, l'EPFNA a procédé le 11 décembre 2023 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 8 575,69 € HT.

Le présent avenant emporte transfert de cet excédent depuis la convention n°17-23-013 (opération 1723013001) vers la présente convention (opération 1724160001) pour un montant total de 8 575,69 € HT.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Georges-de-Didonne
représentée par son maire,

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

François RICHAUD

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier n° xxx en date du xxx.

Annexe n° 1 : Convention n°17-24-160

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 091

Convention de réalisation n°17-25-072 pour le développement de l'opération avenue de Malakoff entre la commune de Vaux-sur-Mer et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°17-25-072 pour le développement de l'opération avenue de Malakoff entre la commune de Vaux-sur-Mer et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-007 au titre de l'opération 1723007001 pour un montant total 650€ HT au 29/07/2025 et la convention n°17-15-029 au titre de l'opération 171502901 pour un montant total 4 487,70€ HT au 29/07/2025.
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE VAUX-SUR-MER (17461)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025



Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025



Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-072 pour le développement de l'opération avenue de Malakoff entre la commune de Vaux-sur-Mer et l'EPFNA

Contexte : Prodécure de DUP simplifiée après déclaration d'abandon manifeste du bien

Projet : Production de logements sociaux avenue de Malakoff

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-007 au titre de l'opération 1723007001 pour un montant total 650€ HT au 29/07/2025 et la convention n°17-15-029 au titre de l'opération 171502901 pour un montant total 4 487,70€ HT au 29/07/2025.

Date échéance convention : 31/12/2028

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE VAUX-SUR-MER (17461)



Situation: Vaux-sur-Mer est une ville station balnéaire de 4 030 habitants. Il s'agit d'une commune intégrée au pôle de centralité démographique et économique du Sud du Département. Commune déficitaire au titre de la Loi SRU



Marché:


APPARTEMENT
 Prix m2 moyen
4 664 €
 de 2 589 € à 6 786 €
 Indice de confiance ●●●●●


MAISON
 Prix m2 moyen
4 633 €
 de 2 275 € à 9 265 €
 Indice de confiance ●●●●●



Identification des biens :

Maison d'habitation + ancien restaurant (230 m²) sur une parcelle de 2 079 m² à l'état d'abandon

Projet de production de logements sociaux



Programme immobilier d'environ 20 logements sociaux est attendue. Une majorité de petits logements est attendue (T2/T3)
La démolition du bâti sera à la charge de l'opérateur.
La localisation des stationnements reste encore à déterminer avec la commune.



Outils:

- Procédure d'abandon manifeste portée par la commune (2025).
- Délégation à l'EPFNA de la procédure d'expropriation par DUP simplifiée
- Consultations d'opérateurs pour la cession du foncier



Planning, tâches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Déclaration d'abandon manifeste du bien par la mairie : 1^{er} semestre 2025
- Délégation de la procédure de DUP à l'EPFNA : fin d'année 2025
- Expropriation et acquisition par l'EPFNA : 1^{er} semestre 2026
- Signature promesse de cession : T4 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : T1/2 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : T4 2027
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : T4 2027



- Convention de réalisation
- Nom des signataires : Commune de Vaux-sur-Mer
- Objet: Acquisition par voie d'expropriation en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux
- Montant : 500 000€
- Garant du rachat : Ville de Vaux-sur-Mer
- date échéance convention : **31/12/2028**

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-007 au titre de l'opération 1723007001 pour un montant total 650€ HT au 29/07/2025 et la convention n°17-15-029 au titre de l'opération 171502901 pour un montant total 4 487,70€ HT au 29/07/2025.



CONVENTION REALISATION N° 17-25-072

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION « AVENUE DE MALAKOFF »

ENTRE

LA COMMUNE DE VAUX-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La **commune de Vaux-sur-Mer**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Maurice Garnier – 17640 Vaux-sur-Mer, représentée par **Monsieur Patrice LIBELLI**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La commune de Vaux-sur-Mer

La commune de La Vaux-sur-Mer est une commune du littoral charentais. Localisée au cœur du Royannais, dans la presqu'île d'Arvert, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, cette station balnéaire de la côte de Beauté appartient à la banlieue ouest de Royan.

Au sein de la CARA, la ville de Vaux-sur-Mer est identifiée comme appartenant à la centralité du territoire, qui correspond au pôle urbain principal (Royan, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer et Vaux-sur-Mer).

La commune de Vaux-sur-Mer connaît une évolution constante et régulière de sa population depuis les années 1960. Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 030 habitants. L'évolution de la population est principalement liée à l'accueil de nouveaux habitants, en particulier des retraités venus s'installer en bord de mer. La part des 60 ans ou plus représente 64% d'après l'INSEE.

La pérennité démographique de la commune passe donc par l'arrivée de jeunes ménages et une offre en logement adaptée à ce profil de la population, dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels et maintenir un niveau d'équipements à l'année.

En effet, l'offre de logements est caractéristique d'une station balnéaire avec un fort taux de résidences secondaires (63,1% contre 34% de résidences principales en 2022), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 347, soit 12,81% du parc des résidences principales.

Ainsi, la commune de Vaux-sur-Mer est, depuis 2007, soumise aux obligations de la loi SRU. Avec 12,81% - de logements sociaux au sein de ses résidences principales, la dynamique de rattrapage reste à parfaire.

Ce faible taux est préjudiciable à l'installation de jeunes couples dont les revenus ne permettent pas d'acquérir un logement sur la commune. Ils sont repoussés plus loin, favorisant l'étalement urbain et les déplacements motorisés ainsi que la croissance démographique des communes rétro-littorales.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU révisé approuvé le 03/03/2020	Procédure de modification en cours
PLH	Arrêté en mars 2025	
SCOT	Approuvé le du 18 décembre 2024	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. **Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Vaux-sur-Mer et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. **Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

1.3. **La convention de veille**

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention de veille 17-23-007 signée le 18 janvier 2023, conformément aux délibérations du conseil municipal du 13/12/2022 et du bureau de l'EPFNA en date du 24 novembre 2022.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- **Equilibre social de l'habitat**

Le présent document a vocation à poursuivre la convention de veille précitée, au travers de la présente convention sur le secteur défini de l'avenue de Malakoff.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme le site de projet n°2 de la convention de veille 17-23-007)« Avenue Malakoff» et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle
<u>AC 752</u>	<u>2079 m²</u>	<u>Bâti</u>	<u>92 Avenue de Malakoff</u>	<u>U</u>	

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



2.2. Définition du projet

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention de veille 17-23-007 signée le 18 janvier 2023, conformément aux délibérations du conseil municipal du 13/12/2022 et du bureau de l'EPFNA en date du 24 novembre 2022.

Le projet a vocation à développer un ensemble immobilier à destination de logement locatifs sociaux.

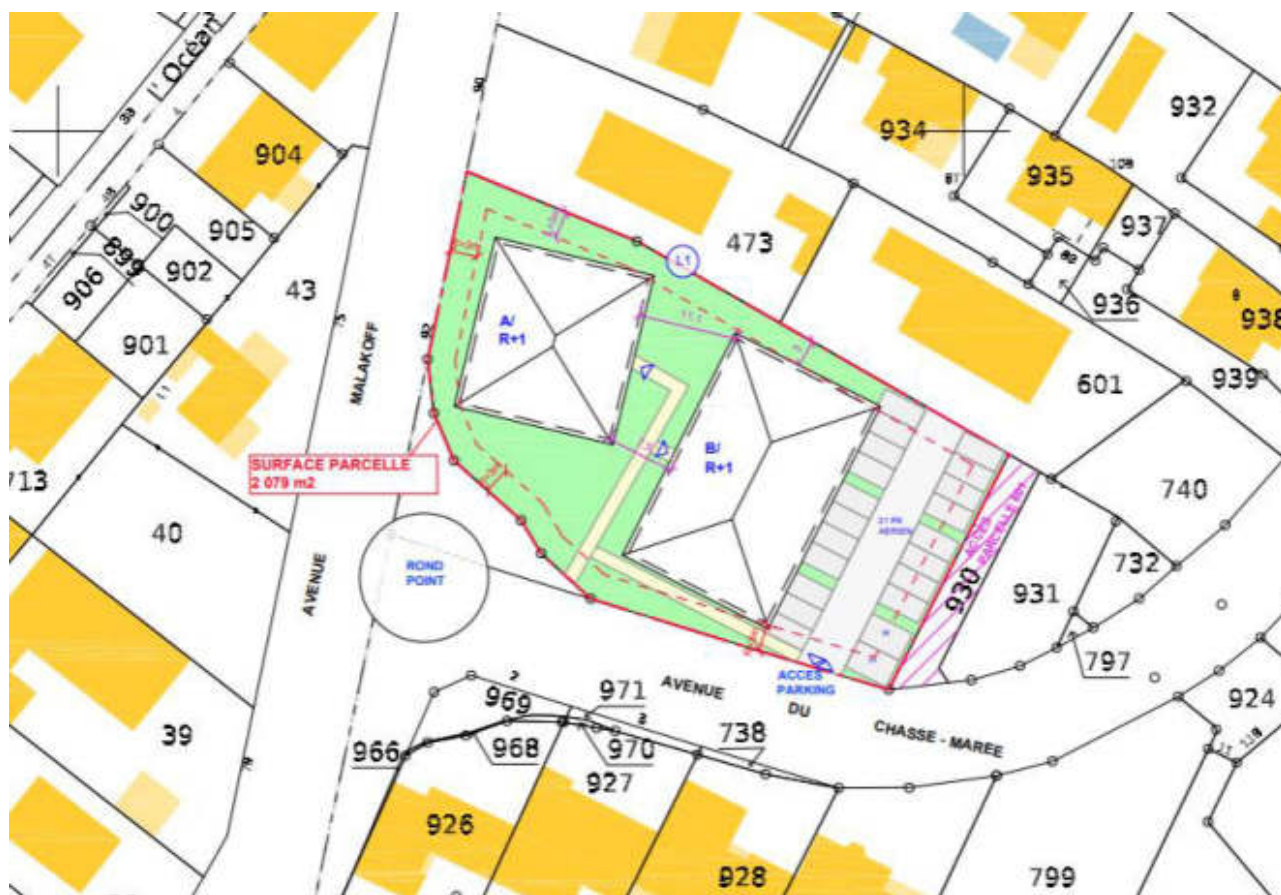
La parcelle AC 752 est occupée par un bâtiment à l'état d'abandon.

- La Mairie de Vaux-sur-Mer a engagé début 2025 une procédure d'abandon manifeste du bien. Délibération du Conseil Municipal n°2024/10.15/10 en date du 15 octobre 2024 autorisant le Maire à engager la procédure ;
- Etablissement du Procès-Verbal provisoire le 21 janvier 2025 avec accomplissement des mesures de publication, d'affichage et de notification ;
- Etablissement du Procès-Verbal définitif le 30 juin 2025 avec accomplissement des mesures d'affichage et de notification.

2.2.1. Le Programme

La commune souhaite développer une offre de logements sociaux. Le projet n'est pas encore clairement défini mais pourrait accueillir près d'une vingtaine de logements.

Le plan masse ci-dessous est à titre indicatif sur la base du PLU en vigueur à la date des présente (PLU approuvé le 3 mars 2020). Des échanges sont en cours avec la commune pour définir un projet précis, tenant compte des évolutions réglementaires du PLU à venir. En cas de modification ou de révision du PLU, la commune veillera à informer l'EPFNA et à préserver les droits à construire de la parcelle (emprise au sol, hauteur, pleine terre, ...).



2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un opérateur privé ou public, selon les modalités définies conjointement entre la Commune et l'EPFNA.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Déclaration d'abandon manifeste du bien par la mairie : 1^{er} semestre 2025
- Délégation de la procédure de DUP à l'EPFNA : octobre/novembre 2025
- Expropriation et acquisition par l'EPFNA : 1^{er} semestre 2026

- Signature promesse de cession : T4 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : T1/2 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : T4 2027
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : T4 2027
- Mise en service : T1 2028

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

À toute fin utile, l'EPFNA pourra acquérir par préemption le bien compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

2.3.3. L'expropriation

La parcelle objet de la présente convention est comprise dans le périmètre de la DUP portée par l'EPFNA. A ce titre, et dans l'hypothèse de l'échec des négociations amiables, l'EPFNA poursuivra les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, et engagera celles nécessaires en vue d'une expropriation du terrain concerné.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Etant entendu que l'étude géotechnique a déjà été réalisée à l'été 2025. L'usufruitière ayant autorisée l'EPFNA à réaliser cette prestation.

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant : un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n° 17- 23 - 007

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention de veille n°17-23-007, opération 1723007-001 (AVENUE DE MALAKOFF).

Dans le cadre de la convention de veille n°17-23-007 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient est de **650 € HT au 29 juillet 2025**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-007 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **650€ HT au 29 juillet 2025**.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2025

5.2. Dépenses engagées au titre de la convention n° 17- 15 - 029

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention de veille n°17-15-029, opération 1715029-001 (Rue Emile Gaboriau).

Dans le cadre de la convention de veille n°17-15-029 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient est de **4 485.70 € HT au 26 septembre 2025**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-15-029 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **4 485.70 € HT au 26 septembre 2025**.

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.

5.3. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **500 000 € (SIX CENT MILLE EUROS)**.

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

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

Bilan prévisionnel - Convention 17-25-072			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	350 000,00 €		
Frais de notaire	7 000,00 €		
Frais géomètre	1 000,00 €		
Frais DUP	5 000,00 €		
Diagnostic avant travaux	5 000,00 €	Cession opérateur	279 950,00 €
Démolition	100 000,00 €		
Etudes G1 + relevé topo	2 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	5 000,00 €	Minoration SRU potentielle	200 000,00 €
Taxe logements vacants	1 800,00 €		
Taxe foncière 2 ans	3 000,00 €		
Assurance 2 ans	150,00 €		
Total des dépenses	479 950,00 €	Total des recettes	479 950,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	

Ce budget prévisionnel est évolutif, à la hausse comme à la baisse. La commune approuve ce budget prévisionnel. Ce budget ne tient pas compte d'une potentielle démolition par l'EPFNA.

5.4. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échuë à la date du 31/12/2028

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Vaux-sur-Mer
représentée par son maire,

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

Patrice LIBELLI

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-092

Convention réalisation n°19-25-077 pour le développement de l'accueil touristique entre la Commune de Saint-Clément 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°19-25-077 pour le développement de l'accueil touristique entre la Commune de Saint-Clément et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2031 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINT-CLEMENT (19194)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-25-077 pour le développement de l'accueil touristique entre la Commune de Saint-Clément et l'EPFNA

Contexte : Saint-Clément est une commune rurale au bord de l'A89 entre Tulle et Brive. Cette situation géographique rend les fonciers attractifs pour des nouveaux habitants travaillant dans ces différents pôles

Projet : Maintien de l'activité de ferme pédagogique avec le locataire en place

Date échéance convention : 31/12/2031

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINT-CLEMENT (19194)



Situation: Saint-Clément est une commune rurale au bord de l'A89 entre Tulle et Brive. Cette situation géographique rend les fonciers attractifs pour des nouveaux habitants travaillant dans ces différents pôles



Marché:

Prix immobilier à Saint-Clément (19700)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2025. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1100 €
de 789 € à 1748 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1656 €
de 663 € à 2966 €

Indice de confiance ●●●●●



Identification des biens :

- Ferme pédagogique appartenant à l'association pour adultes et jeunes handicapés de la Haute-Vienne et actuellement louée à un gérant.
- La maison et le gîte son en bon état mais à rénover, le manège est une construction assez récente.



• Enjeux et Programme





- **Maintien de l'activité de ferme pédagogique avec le locataire en place**
- **Agrandissement et rénovation des gîtes**



Outils :

- **Acquisition du bien à l'association**
- **Maintien des occupants existants (reprise de bail)**
- **Cession aux occupants pour le maintien de l'activité**



-  Périimètre d'intervention
-  Rénovation du logement et des gîtes
-  Manège pour les chevaux
-  Parcelle communale mise à disposition de l'occupant


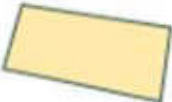




Planning

- **2026 : Acquisition du foncier et cession des parties non constructibles à la Commune**
- **2027-2029 : recherche d'opérateur (et cession si possible)**
- **2030 : Cessions des bâtiments à un ou des opérateurs privés**

Maintien d'un établissement d'accueil touristique – Saint-Clément - 19



-  Périmètre d'intervention
-  Rénovation du logement et des gîtes
-  Manège pour les chevaux
-  Parcelle communale mise à disposition de l'occupant



Convention réalisation n°19-25-077 pour le développement de l'accueil touristique entre la Commune de Saint-Clément et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Saint-Clément et EPFNA
- Projet : Maintien d'une activité d'accueil touristique
- Montant : 350 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2031

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



Saint-Clément



Convention réalisation n°19-25-077 pour le développement de l'accueil touristique entre la Commune de Saint-Clément et l'EPFNA

ENTRE

La Commune de Saint-Clément, dont le siège est situé à la Mairie au, Bourg, 19 700 Saint-Clément, représentée par son Maire, **Monsieur Eric BELLOUIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- du 2 octobre 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Clément

La Commune est Saint-Clément est une commune rurale au bord de l'A89 entre Tulle et Brive. Cette situation géographique rend les fonciers attractifs pour des nouveaux habitants travaillant dans ces différents pôles.

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

INDICATEURS	COMMUNE Saint-Clément	EPCI CA Tulle Agglo	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	1 322	44 658	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,14 %	0,23 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,68 %	7,32 %	7,15 %	APL / INSEE
Rythme de construction annuel logement	2	128	557	SDA02
Rythme de construction annuel surface	275 m ²	1 514 m ²	27 288 m ²	SDA02
Taux de vacance du parc de logements	7,68 %	15,65 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	128	19 008	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	8	275	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	7,08 %	10,59 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,28	2,09	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	11	747	4 824	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	43	93	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte Communale	27/07/2007
SCOT	Pays de Tulle

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune 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

Parcelles cadastrales	Surface du périmètre	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage Carte communale	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AI 08 et 302	24 090 m2	Habitation, manège, granges et près	Lieudit La Borderie	Constructible pour l'habitation et non constructible pour le manège et le près	RAS	Occupé



2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA le foncier à l'occupant actuel en vue de la réalisation du projet.

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026 : Acquisition du foncier en maintenant l'occupant en place, convention de mise à disposition à la Commune pour qu'elle puisse mettre en location le bien à l'occupant actuel
- 2027-2029 : Augmentation progressive du loyer pour l'occupant pour arriver au montant simulant un prêt
- 2030 : Limite maximum pour le rachat du foncier par l'occupant sinon revente du bien à un privé.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code

de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Sans objet pour la présente

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Sans objet pour la présente

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 350 000 € TTC.

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2030

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

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

10.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Clément
représentée par son maire,

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

Eric BELLOUIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 093

Convention réalisation n°19-25-076 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune de Vitrac-sur-Montane 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°19-25-076 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune de Vitrac-sur-Montane et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE VITRAC-SUR-MONTANE (19287)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Le Secrétaire général

Sylvain

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - C570432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret: 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-25-076 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la
Commune de Vitrac-sur-Montane et l'EPFNA

Contexte : Petite commune rurale de l'agglomération de Tulle mais dépendante du bassin de vie d'Egletons située à quelques minutes. Une grande partie de ses ressources provient du passage de l'A89 sur son territoire et la présence de l'aire de la Corrèze.

Projet : Réouverture du restaurant au rez-de-chaussée. Etude en cours avec Corrèze tourisme pour définir le type d'hébergement à rouvrir dans la partie hôtel

Date échéance convention : 31/12/2030

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE VITRAC-SUR-MONTANE (19287)



Situation: Petite commune rurale de l'agglomération de Tulle mais dépendante du bassin de vie d'Egletons située à quelques minutes. Une grande partie de ses ressources provient du passage de l'A89 sur son territoire et la présence de l'aire de la Corrèze.



Marché:

Prix immobilier à Vitrac-sur-Montane (19800)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2025. [Comprendre nos prix](#)



Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques



Identification des biens :

- Un ancien hôtel-restaurant avec logement et grand garage au cœur du bourg, en très bon état



• Enjeux et Programme

- Réouverture du restaurant au rez-de-chaussée. Etude en cours avec Corrèze tourisme pour définir le type d'hébergement à rouvrir dans la partie hôtel
- Création de 2 logements communaux
- Affectation de l'ancien garage en atelier municipal



Outils :

- Acquisition du bien
- Cession de l'usufruit à la Commune pour qu'elle puisse commencer les travaux



Périmètre d'intervention



Réouverture d'un café – restaurant au rdc et d'hébergements touristiques dans les étages



Création de deux logements communaux



Reconversion du garage en atelier municipal




Planning


- 2026 : Acquisition du foncier et cession de l'usufruit à la Commune
- 2029 : Cession du bien à la Commune


Réhabilitation d'un hôtel-restaurant à Vitrac-sur-Montane - 19



 Périmètre d'intervention

 Réouverture d'un café – restaurant au rdc et d'hébergements touristiques dans les étages

 Création de deux logements communaux

 Reconversion du garage en atelier municipal



- Nom des signataires : Commune de Vitrac sur Montante et EPFNA
- Projet : réhabilitation d'un hôtel-restaurant

- Montant : 200 000 €
- Garant du rachat : Commune

- date échéance convention : 31/12/2030

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



Convention réalisation n°19-25-076 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune de Vitrac-sur-Montane et l'EPFNA

ENTRE

La Commune de Vitrac-sur-Montane, dont le siège est situé 71 route de Corrèze, 19 800 Vitrac-sur-Montane, représentée par son Maire, **Madame Valérie DUMAS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- du 2 octobre 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Vitrac sur Montane

La Commune est un village rural de l'agglomération de Tulle mais dépendante du bassin de vie d'Egletons dont elle est située à quelques minutes. Une partie de ses ressources provient du passage de l'A89 sur son territoire et la présence de l'aire de la Corrèze. Il est au sud du massif des Monédières qui est une étape touristique importante du département.

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

INDICATEURS	COMMUNE Vitrac-sur-Montane	EPCI CA Tulle Agglo	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	270	44 656	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	0,96 %	0,23 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,31 %	7,32 %	7,15 %	INSEE / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SCADIS
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	1 514 m ²	27 268 m ²	SCADIS
Taux de vacance du parc de logements	-	-	-	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	103	19 008	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	2	276	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	4,95 %	10,59 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,31	2,09	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	5	747	4 824	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	43	93	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	
SCOT	Pays de Tulle

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune 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.

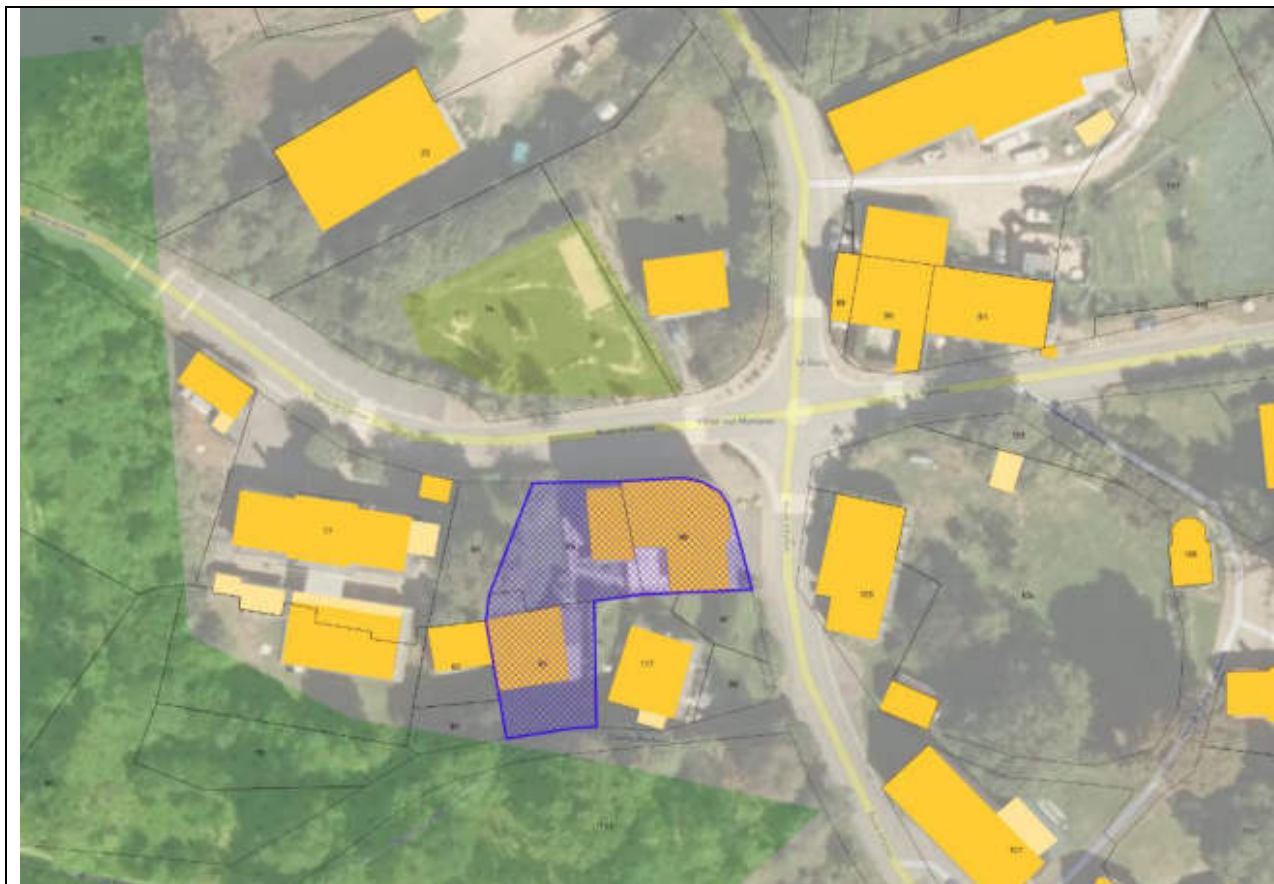
Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Parcelle cadastrale	Surface du périmètre	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage RNU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
ZC 84 85 et 88	881 m2	Ancien hôtel restaurant avec jardin et dépendances	Route de Corrèze	Constructible puisque dans l'emprise du bourg	RAS	Vacant

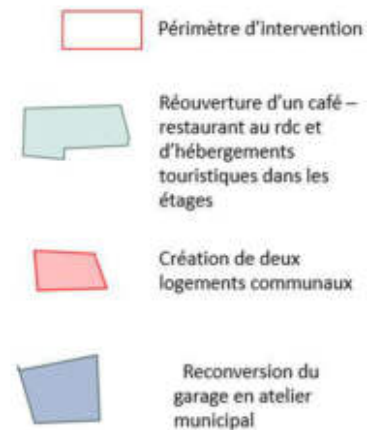
Le foncier composé d'un ancien hôtel-restaurant avec logement et grand garage au cœur du bourg, en très bon état.



2.2. Définition du projet

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

- Réouverture du restaurant au rez-de-chaussée. Etude en cours avec Corrèze tourisme pour définir le type d'hébergement à rouvrir dans la partie hôtel. La Commune a déjà racheté la licence IV
- Création de 2 logements communaux
- Affectation de l'ancien garage en atelier municipal



2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026: négociation et acquisition du foncier par l'EPFNA avec cession de l'usufruit à la Commune
- 2027-2029 : Travaux sur le bâtiment réalisées en différents phasage par la Commune
- 2030 : Cession de la nue-propiété 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 acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Sans objet pour la présente

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Sans objet pour la présente

5.2. Plafond de dépenses

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

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2030

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

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

10.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

11. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Vitrac sur Montane
représentée par son maire,

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

Valérie DUMAS

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-094

Convention réalisation n°19-25-075 pour la reconversion de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune d'Albussac 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°19-25-075 pour la reconversion de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune d'Albussac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE D'ALBUSSAC (19004)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-25-075 pour la reconversion de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la
Commune d'Albussac et l'EPFNA

Contexte : Albussac est un village rural au carrefour routier des agglomérations de Tulle et Brive mais aussi des pôles du sud du département que sont Beaulieu et Argentat. Cette situation géographique rend les fonciers attractifs pour des nouveaux habitants travaillant dans ces différents pôles

Projet : Création de logements à l'étage et dans les dépendances d'un ancien hôtel-restaurant au cœur du bourg avec un vaste parc en friche. L'ensemble est dans un état moyen.

Date échéance convention : 31/12/2030

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE D'ALBUSSAC (19004)



Situation: Albussac est un village rural au carrefour routier des agglomérations de Tulle et Brive mais aussi des pôles du sud du département que sont Beaulieu et Argentat. Cette situation géographique rend les fonciers attractifs pour des nouveaux habitants travaillant dans ces différents pôles



Marché:

Prix immobilier à Albussac (19380)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2025. [Comprendre nos prix](#)



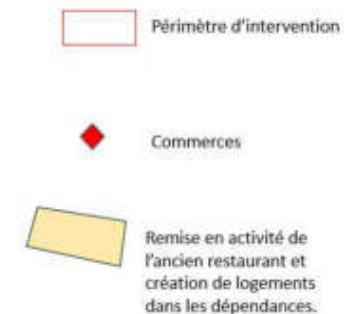
Identification des biens :

- Ancien hôtel-restaurant au cœur du bourg avec un vaste parc en friche. L'ensemble est dans un état moyen



• Enjeux et Programme

- Création de logements à l'étage et dans les dépendances
- Réouverture du restaurant ou transformation dans un autre type de local commercial
- Création d'un espace public paysager public sur le terrain en zone non constructible



Outils :

- Acquisition du bien à un privé
- Recherche d'opérateurs pour la création de logements et d'un commerçant pour le local



Planning

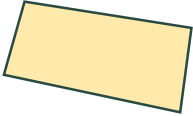
- **2026-2027** : Acquisition du foncier et cession des parties non constructibles à la Commune
- **2027-2029** : recherche d'opérateur (et cession si possible)
- **2030** : Cessions des bâtiments à un ou des opérateurs privés

Reconversion de la friche d'un ancien hôtel-restaurant à Albussac - 19



 Périmètre d'intervention

 Commerces

 Remise en activité de l'ancien restaurant et création de logements dans les dépendances.



- Nom des signataires : Commune d'Albusac et EPFNA
- Projet : reconversion d'un immeuble vacant en logements et réouverture du local commercial
- Montant : 300 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2030



Convention réalisation °19-25-075 pour la reconversion de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune d'Albussac et l'EPFNA

ENTRE

La Commune d'Albussac, dont le siège est situé Le Bourg, 19 380 Albussac, représentée par son Maire, **Monsieur Sébastien MEILHAC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- du 2 octobre 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune d'Albussac

La Commune est un village rural au carrefour routier des agglomérations de Tulle et Brive mais aussi des pôles du sud du département que sont Beaulieu et Argentat. Cette situation géographique rend les fonciers attractifs pour des nouveaux habitants travaillant dans ces différents pôles.

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

INDICATEURS	COMMUNE Albussac	EPCI CC Xaintrie Val'Dordogne	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	737	11 298	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	0,86 %	-0,72 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements sociaux	0,90 %	3,46 %	7,15 %	INSEE / INSEE
Rythme de construction annuel logement	1	8	557	INSEE
Rythme de construction annuel surface	12 m ²	482 m ²	27 288 m ²	INSEE
Taux de vacance du parc de logements	9,76 %	13,28 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	124	3 384	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	3	83	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,10 %	9,46 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,21	2,03	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	10	210	4 824	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	1	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	19/04/2007
SCOT	Xaintrie Vallée de la Dordogne En date de 2023

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune 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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage Carte communale	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
ZW 261 et 262	16 770 m ²	Ancien hôtel restaurant et grand jardin	3 rue Torte	constructible	RAS	Vacant

Le foncier composé d'ancien hôtel-restaurant au cœur du bourg avec un vaste parc en friche. L'ensemble est dans un état moyen.



2.2. Définition du projet

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

- Création de logements à l'étage et dans les dépendances
- Réouverture du restaurant ou transformation en un autre type de local commercial
- Création d'un espace public paysager public sur le terrain en zone non constructible



2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède une partie du foncier (le parc), à la Commune et les bâtiments à des opérateurs encore non déterminés en vue de la réalisation du projet.

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026- 2027 : négociation et acquisition du foncier par l'EPFNA.
- 2027 : Cession du parc à la Commune pour faciliter son entretien et permettre son aménagement.
- 2027-2029 : recherche d'opérateur (et cession si possible)
- 2030 : Cession à un ou plusieurs opérateurs des différents bâtiments.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code

de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Sans objet pour la présente

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Sans objet pour la présente

5.2. Plafond de dépenses

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

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2030

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

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

10.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Albussac
représentée par son maire,

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

Sébastien MEILHAC

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 095

Convention réalisation n°19-25-074 pour la réhabilitation d'un immeuble vacant entre la Commune de Treignac 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°19-25-074 pour la réhabilitation d'un immeuble vacant entre la Commune de Treignac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE TREIGNAC (19269)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 8 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général des affaires régionales


Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-25-074 pour la réhabilitation d'un immeuble vacant entre la Commune de Treignac et l'EPFNA

Contexte : Pôle de proximité important du nord du département au pied du Massif des Monédières, labellisé Petit Ville de Demain. Il s'agit d'une cité de caractère touristique.

Projet : Création de trois logements communaux avec petits jardins privatifs dans le bâti existant, et création de places de stationnement pour compenser les places perdues dans le cadre des travaux de désartificialisation de la place du Collège voisine.

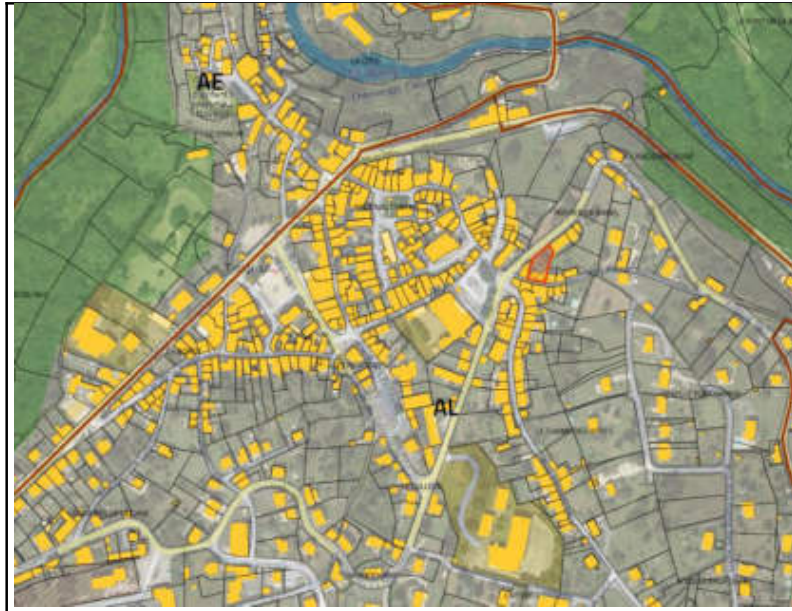
Date échéance convention : 31/12/2030

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE TREIGNAC (19269)



Situation: Pôle de proximité important du nord du département au pied du Massif des Monédières, labellisé Petit Ville de Demain. Il s'agit d'une cité de caractère touristique



Marché:

Prix immobilier à Treignac (19260)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2025. [Comprendre nos prix](#)



Prix m2 moyen
879 €
de 437 € à 1465 €

APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1119 €
de 448 € à 2238 €

Indice de confiance ●●●●●



Identification des biens :

- Un immeuble mixte habitat – grange ancien, situé rue Torte avec jardin à l'entrée du bourg dans un état moyen



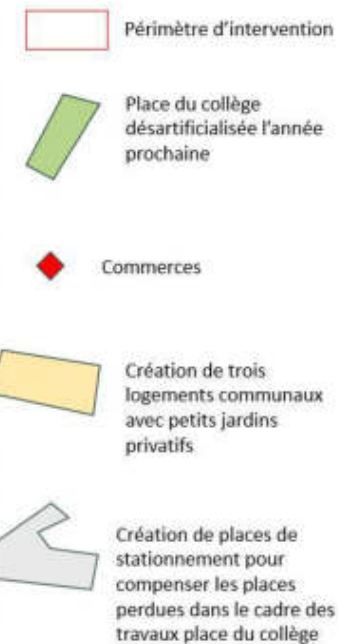
• Enjeux et Programme

- Création de trois logements communaux avec petits jardins privatifs dans le bâti existant
- Création de places de stationnement pour compenser les places perdues dans le cadre des travaux de désartificialisation de la place du Collège voisine



Outils :

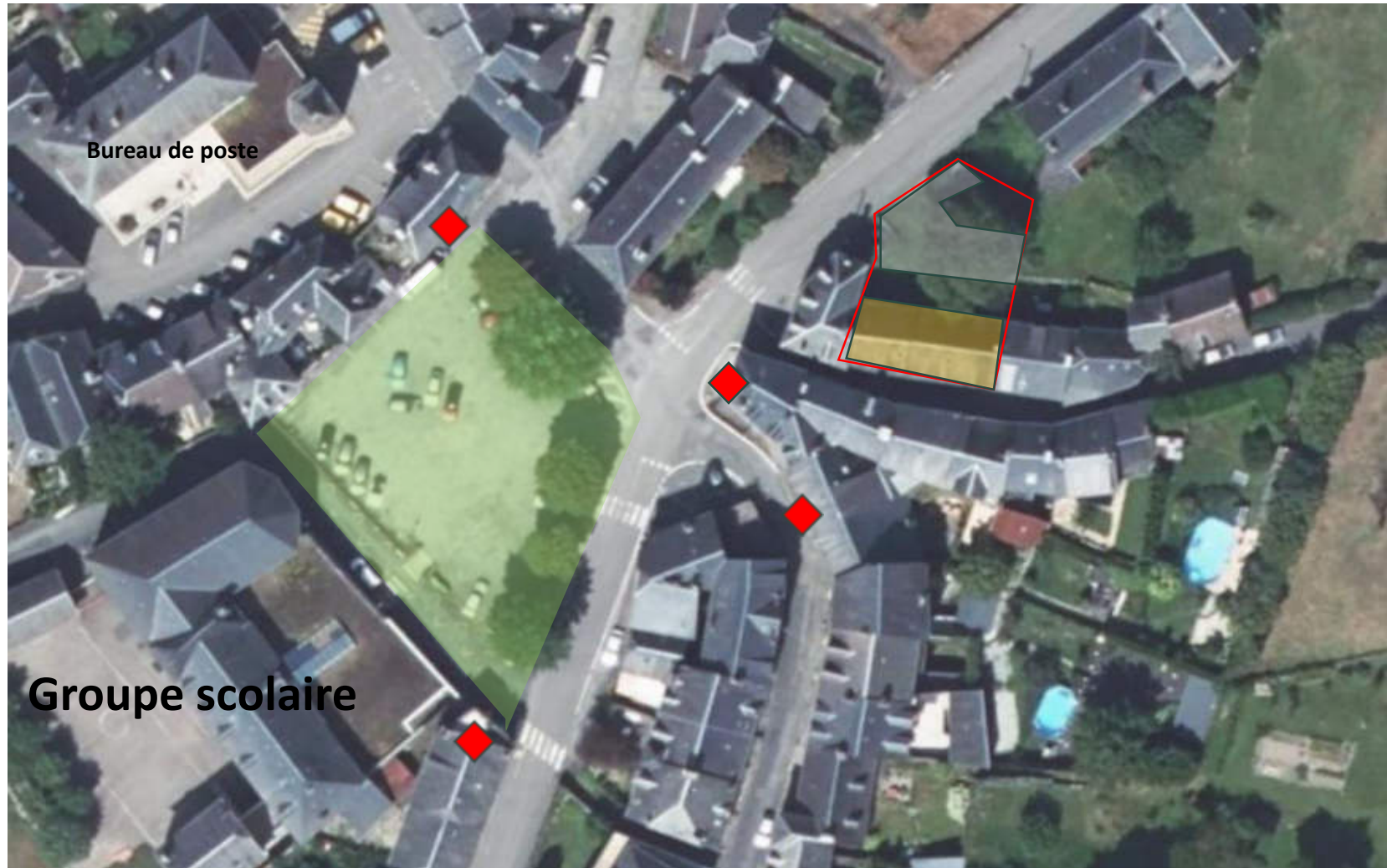
- Acquisition du bien à un privé
- Cession de l'usufruit à la Commune pour qu'elle puisse commencer les travaux




Planning

- 2026 : Acquisition du foncier et cession de l'usufruit à la Commune
- 2029 : Cession du bien à la Commune

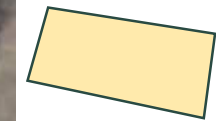
Réhabilitation d'un immeuble vacant en logements à Treignac - 19




 Périmètre d'intervention

 Place du collège désartificialisée l'année prochaine

 Commerces

 Création de trois logements communaux avec petits jardins privés

 Création de places de stationnement pour compenser les places perdues dans le cadre des travaux place du collège



- Nom des signataires : Commune de Treignac et EPFNA
- Projet : reconversion d'un immeuble vacant en logements communaux
- Montant : 100 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2030

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

TREIGNAC-SUR-VEZERE



Convention réalisation n°19-25-074 pour la réhabilitation d'un immeuble vacant entre la Commune de Treignac et l'EPFNA

ENTRE

La commune de Treignac, dont le siège est situé Place de la Halle – 19260 TREIGNAC, représentée par son maire, **Monsieur Gérard COIGNAC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 10 octobre 2024.

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

PRÉAMBULE

La commune de Treignac

La Commune de Treignac est un pôle de proximité important pour le nord de la Corrèze entre le massif des Monédières et le plateau de Millevaches. La Commune dispose d'un tissu commercial de proximité complet, mais aussi d'équipements structurants générateurs d'emplois comme son collègue et un EPAHD.

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

INDICATEURS	COMMUNE Treignac	EPCI CC Vézère-Monédières-Millesources	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	1 297	4 976	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,99 %	-0,23 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	6,54 %	4,23 %	7,15 %	APL / L. 1010
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	STATIS
Rythme de construction annuel surface	74 m ²	74 m ²	27 288 m ²	STATIS
Taux de vacance du parc de logements	18,00 %	14,88 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	651	1 615	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	13	46	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	9,32 %	10,63 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,03	2,04	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	35	95	4 824	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	1	2	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Dernière modification – 12/06/2024
SCOT	Vézère – Avezère En cours d'élaboration

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune 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.

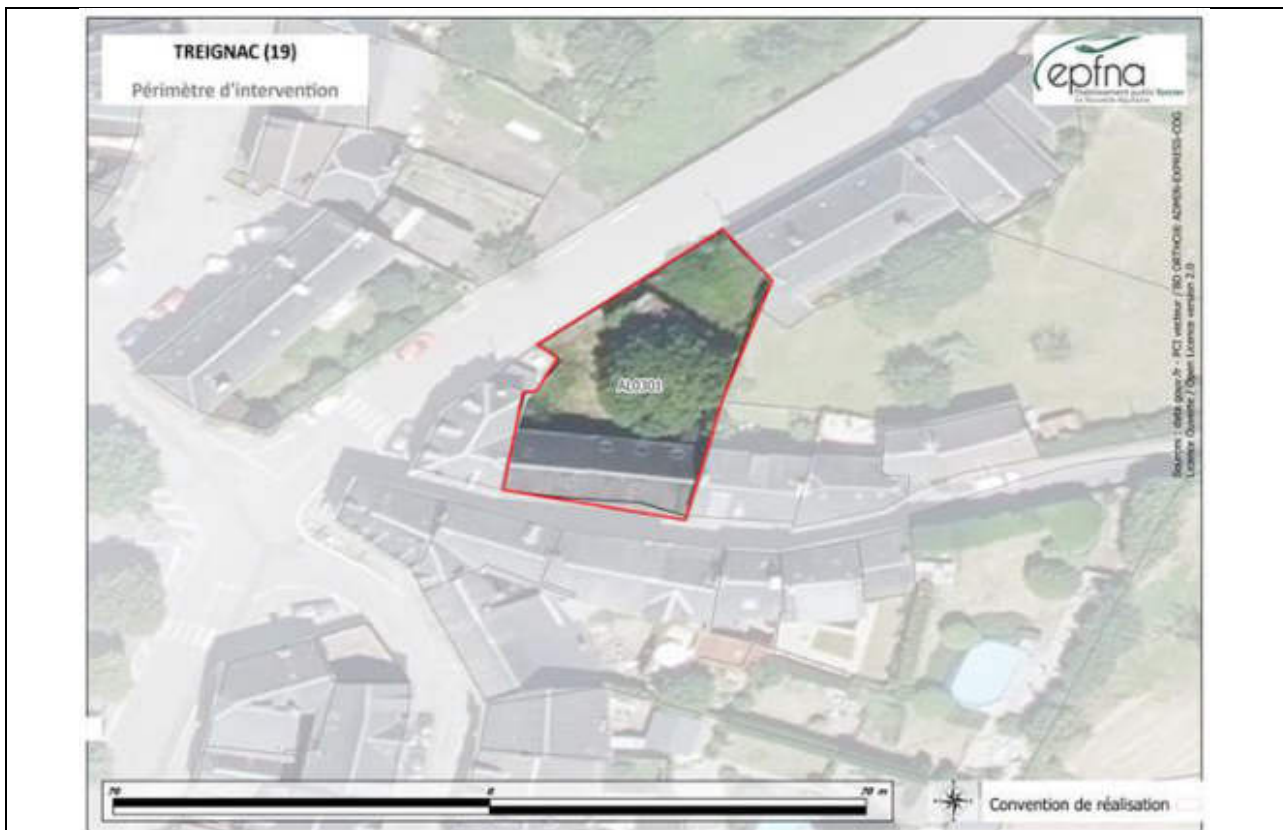
Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
B AL 301	502 m2	Ancienne habitation et grange	3 rue Torte	UAp	Périmètre MH	Vacant

Le foncier composé d'une parcelle avec immeuble mixte habitat – grange ancien, situé rue Torte avec jardin en friche à l'entrée est du bourg de Treignac dans un état moyen.



2.2. Définition du projet

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

- Création de trois logements communaux avec petits jardins privatifs dans le bâti existant
- Création de places de stationnement pour compenser les places perdues dans le cadre des travaux de désartificialisation de la place du Collège voisine



2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026 : négociation et acquisition du foncier par l'EPFNA. Cession possible de l'usufruit à la Commune pour commencer certains travaux d'aménagement.

- 2030 : Cession de la nue-propriété 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 acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Sans objet pour la présente

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Sans objet pour la présente

5.2. Plafond de dépenses

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

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2030

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

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

10.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

11. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Treignac
représentée par son maire,

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

Gérard COIGNAC

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 096

Avenant n°1 de prorogation à la convention n° 23-22-051 pour la préservation d'un commerce dans le centre-bourg, entre la commune de Royère-de-Vassivière 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,


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 n° 23-22-051 pour la préservation d'un commerce dans le centre-bourg, entre la commune de Royère-de-Vassivière et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 130 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE ROYERE-DE-VASSIVIERE (23165)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 02 OCT. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025


Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention n° 23-22-051 pour la préservation d'un commerce dans le centre-bourg, entre la commune de Royère-de-Vassivière et l'EPFNA

Contexte : Un bien a été acquis en démembrement de propriété, la Mairie a fait réaliser d'importants travaux afin de permettre la mise aux normes des locaux pour permettre la réimplantation d'un commerce de proximité sur cette commune polarisant un territoire important et accueillant une population touristique sur la saison estivale. Les travaux ont permis l'implantation d'une boucherie dont la gérante souhaiterait pouvoir être propriétaire. L'avenant doit permettre le rachat par la gérante.

Projet : Préservation d'un commerce en centre-bourg

Date échéance convention : 31/12/2026

Mise en place d'un paiement échelonné :

- avant le 15 novembre 2025 : 15 000 € HT ;
- avant le 30 novembre 2026, rétrocession de la nue-propiété de 70 000 € HT environ ;

Montant : 130 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE ROYERE-DE-VASSIVIERE (23165)

Avenant n°1 de prorogation à la convention n° 23-22-051 entre Royère-de-Vassivière et l'EPFNA



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de prolongation
- Convention signée le 12 mai 2022
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : le 12 octobre 2022
- Échéance convention : le 12 octobre 2025
- Prolongation de 1 ans soit jusqu'au 31/12/2026

- Montant engagement financier convention : 130 000 €

- Périmètre : inchangé par rapport à la convention

- Signataires : Commune de Royère-de-Vassivière / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien : le bien correspond à une boucherie et à des logements à l'étage



Justification de l'avenant :

Avenant pour permettre à la porteuse de projet d'obtenir les financements nécessaires au rachat de la pleine propriété (nu-propriété et usufruit) et au maintien de son activité



Rappel du programme ou du projet :

Sur ce bien acquis en démembrement de propriété, la Mairie a fait réaliser d'importants travaux afin de permettre la mise aux normes des locaux pour permettre la réimplantation d'un commerce de proximité sur cette commune polarisant un territoire important et accueillant une population touristique sur la saison estivale. Les travaux ont permis l'implantation d'une boucherie dont la gérante dont la gérante souhaiterait pouvoir être propriétaire.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N° 1
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 23-22-051
POUR LA PRESERVATION D'UN COMMERCE DANS LE CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE ROYERE-DE-VASSIVIERE
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Royère-de-Vassivière**, dont le siège est situé, Rue Camille Benassy, 23460 ROYERE-DE-VASSIVIERE, représentée par son Maire, **Monsieur Raymond RABETEAU**, 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024, agissant en vertu de la délibération du Bureau n°du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Royère-de-Vassivière et l'EPFNA ont signé une convention en faveur de la préservation d'un commerce en cœur de bourg le 12 mai 2022.

Dans le cadre de cette convention l'EPFNA a acquis en démembrement de propriété un ancien commerce. La commune, usufruitière, a ainsi pu procéder à la réalisation de rénovation et de mise aux normes afin de permettre la réinstallation d'une boucherie.

A ce jour, la commune souhaite que l'exploitante puisse procéder au rachat de son commerce. Cependant, considérant l'échéance initiale de la convention au 12 octobre 2025, il est nécessaire de proroger la convention au 31 décembre 2026.

En outre et considérant l'engagement financier au titre de la convention ainsi que les capacités financières de la commune, il est proposé de mettre en œuvre un échéancier de paiement afin de réduire l'engagement pesant sur la commune au titre de la garantie de rachat pour l'exercice 2026. Aussi, il est proposé un premier versement pour l'exercice 2025.

Enfin, la convention initiale ayant été signée en 2022, cet avenant inclut une mise à jour du programme pluriannuel d'intervention à la suite de l'approbation du PPI pour la période 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

La convention sera échue au 31 décembre 2026, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

ARTICLE 3 – MISE EN PLACE D'UNE PLANIFICATION DES REMBOURSEMENTS DU RESTE A CHARGE PREVISIONNEL

:

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Dispositions et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la commune de Royère-de-Vassivière est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de rembourser le reste à charge supporté par l'EPFNA avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

La commune de Royère-de-Vassivière et l'EPFNA travaillent actuellement à la rétrocession du foncier acquis par l'EPFNA. Dans le cas de cession du foncier au porteur de projet identifié par la commune de Royère-de-Vassivière, la commune sera tenue de solder l'engagement financier de l'EPFNA déduction faite du montant des ventes des biens.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le remboursement anticipé du reste à charge relatif aux dépenses engagées par l'EPFNA suivant le principe d'un échelonnement des paiements. Cet échelonnement engage la commune de Royère-de-Vassivière à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du montant du reste à charge prévisionnel TTC dû par la collectivité.

2- Annuités et échéanciers

La convention liant la commune de Royère-de-Vassivière et l'EPFNA arrive à échéance au 31 décembre 2026.

Au 15 septembre 2025, l'EPFNA porte pour le compte de la commune de Royère-de-Vassivière un stock financier prévisionnel de 83 913,92 € HT (correspondant au coût d'acquisition du bâti, aux frais de portage...).

Il est donc proposé d'amortir le montant du reste à charge prévisionnel arrêté 85 000 € HT, représentant le solde prévisionnel de la convention dû par la commune de Royère-de-Vassivière, garante du rachat, jusqu'en 2026, par un premier versement. Il ne s'agit que d'un reste à charge prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants, suivant les dépenses et les recettes envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Il est convenu entre les parties :

- **avant le 15 novembre 2025**, la commune de Royère-de-Vassivière verse à l'EPFNA la somme de : 15 000 € HT, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- **avant le 30 novembre 2026**, en cas d'absence de rétrocession au porteur de projet, cession de la nu propriété au profit de la commune de Royère-de-Vassivière. Il n'y aura pas d'avance à verser mais la signature d'un acte notarié entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions. Le montant estimatif restant à verser par la collectivité au moment de la cession est de 70 000 € HT. Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de la TVA.

3- Règlement des échéances de remboursement :

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante (commune de Royère-de-Vassivière) au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus.

La commune de Royère-de-Vassivière dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi de l'avenant n°1 et de la convention initiale auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la commune de Royère-de-Vassivière dans le cadre de ce présent avenant et de la convention initiale auxquels il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la commune de Royère-de-Vassivière sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention initiale auxquels il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le montant définitif restant à la charge de la commune de Royère-de-Vassivière, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel. S'il s'avère que la Royère-de-Vassivière a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport à son reste à payer définitif, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 23-22-051 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Royère-
de-Vassivière représentée
par son Maire,

Raymond Rabeteau

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°.....en date
du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°23-22-051

Annexe 2 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 097

Convention de veille n°23-25-079 pour la reconversion d'un linéaire de bâtis vacants dans le quartier de la gare entre la commune de La Souterraine, la communauté de communes du Pays Sostranien 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°23-25-079 pour la reconversion d'un linéaire de bâtis vacants dans le quartier de la gare entre la commune de La Souterraine, la communauté de communes du Pays Sostranien et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA SOUTERRAINE (23176)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025


Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°23-25-079 pour la reconversion d'un linéaire de bâtis vacants dans le quartier de la gare entre la commune de La Souterraine, la communauté de communes du Pays Sostranien et l'EPFNA

Contexte : Commune rural du département de la Creuse. Le Souterraine est un pôle structurant de l'Ouest de la Creuse. Elle est limitrophe du département de la Haute-Vienne. La commune est desservie par une gare SNCF qui la relie, notamment, à Guéret, Brive-la-Gaillarde ou encore Limoges. Elle est située à proximité immédiate de la RN 145 et à une dizaine de kilomètres de l'A20 . La commune compte 4 933 habitants. C'est la deuxième ville la plus peuplée du département derrière Guéret.

Projet : Les collectivités ont un projet de reconversion de l'ensemble du quartier. Une étude doit être lancée afin de dessiner le nouvel aménagement du quartier. Les collectivités souhaitent notamment recréer des logements mais également des espaces de vie tels qu'un café ou restaurant.

Date échéance convention : 31/12/2027

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA SOUTERRAINE (23176)

Convention de veille n°23-25-079 pour la reconversion d'un linéaire de bâtis vacants dans le quartier de la gare de La Souterraine



Situation: Commune rural du département de la Creuse. Le Souterraine est un pôle structurant de l'Ouest de la Creuse. Elle est limitrophe du département de la Haute-Vienne. La commune est desservie par une gare SNCF qui la relie, notamment, à Guéret, Brive-la-Gaillarde ou encore Limoges. Elle est située à proximité immédiate de la RN 145 et à une dizaine de kilomètres de l'A20 . La commune compte 4 933 habitants. C'est la deuxième ville la plus peuplée du département derrière Guéret.



Marché: COMMUNE La Souterraine (23176)

Nombre total de ventes ?
312

Prix de vente médian au m² ?
1 000€

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	48	264	19
Prix median m ² :	442€	1 080€	201€



Identification des biens :

Linéaire de bâtis constitué d'un ancien café, un ancien hôtel restaurant et de bâtis vacants en partie.

Convention de veille n°23-25-079 pour la reconversion d'un linéaire de bâtis vacants dans le quartier de la gare de La Souterraine



- Enjeux et Programme
- Adéquation aux attendus epf
- Orientations/prescription attendues

Les collectivités ont un projet de reconversion de l'ensemble du quartier. Une étude doit être lancée afin de dessiner le nouvel aménagement du quartier.

Les collectivités souhaitent notamment recréer des logements mais également des espaces de vie tels qu'un café ou restaurant.



Outils: L'EPFNA pourra préempter les immeubles situés dans le périmètre de la convention avec l'accord des collectivités. Le DPU sera délégué à l'EPFNA par la communauté de communes sur ce périmètre.



Planning

Convention de veille d'une durée de deux qui permettra aux collectivités d'engager les études et réflexions sur le nouveau visage du quartier de la gare. La reconversion de cet îlot s'inscrit dans un projet plus large de reconversion de la place de la Gare et des services et commerces présents sur cette place.

Une convention de réalisation devra être signée entre les parties dès qu'une préemption sera réalisée par l'EPFNA.

Convention de veille n°23-25-079 pour la reconversion d'un linéaire de bâtis vacants dans le quartier de la gare de La Souterraine



- Nom des signataires : Commune de La Souterraine et la Communauté de Communes du Pays Sostranien
- Projet : Reconversion du quartier de la gare. L'EPFNA interviendra plus précisément sur un ilot bâti correspondant notamment à un ancien hôtel et café.
- Montant : 500 000 €
- Garant du rachat : commune de La Souterraine
- date échéance convention : 31/12/2027

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



LA SOUTERRAINE
ENGAGÉE PAR NATURE



CONVENTION DE VEILLE N°23-25-079

POUR LA RECONVERSION D'UN LINÉAIRE DE BÂTIS VACANTS DANS LE QUARTIER DE LA GARE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA SOUTERRAINE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS SOSTRANIEN

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de La Souterraine**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Rue de l'Hermitage à La Souterraine (23300), représentée par **Monsieur Étienne LEJEUNE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté de communes du Pays Sostranien**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 10 rue Joliot-Curie – Bat Les Tourterelles à La Souterraine (23300) – représentée par **Madame Évelyne AUGROS**, sa vice-présidente en charge de l'urbanisme, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du,

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

d'autre part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- du 02/10/2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de La Souterraine

La commune de La Souterraine est localisée à l'ouest du département de la Creuse. Elle est limitrophe du département de la Haute-Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Pays Sostranien depuis 1995.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la nationale N145 reliant Bellac (87) à Saint-Victor (03), l'autoroute A20 est également située à une dizaine de kilomètres de la commune. Elle est aussi desservie par une gare SNCF où passent les lignes n°9, 11 et 12 du réseau interurbain de Creuse la reliant à Guéret, Bourgneuf et Aigurande et la ligne TER n°21 reliant Châteauroux à Limoges. C'est la deuxième ville la plus peuplée du département derrière Guéret.

La commune a intégré le dispositif national « Petites Villes de Demain »

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

	La Souterraine	CC du Pays Sostranien	Département de la Creuse
Population (2021)	4 933	10 287	115 702
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,2 %	-1,1 %	-0,7 %
Taux de Logements locatifs sociaux	18,79 %	11,88 %	7,73 %
Rythme de construction annuel (logement)	8	17	144
Taux de vacance du parc de logements	14,9 %	14,0 %	15,8 %
Nombre de personnes par ménages	1,76	1,92	1,95
Nombre d'emplois au lieu de travail	3 027	4 389	42 424
Nombre d'entreprises	42	64	754
Nombre de commerces, hébergements, restauration	133	194	2006
Taux de chômage annuel moyen	17,4 %	12,8 %	11,4 %

La communauté de communes du Pays Sostranien,

La communauté de communes du Pays Sostranien a été créée par arrêté préfectoral n° 95-1787 en date du 28 décembre 1995.

Elle regroupe aujourd'hui 10 communes, et 10 287 habitants au dernier recensement (2021).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi du Pays Sostranien	Approuvé le 16/12/2019	Dernières modifications approuvées le 16/11/2023
--------------------------------	------------------------	--

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Souterraine, la communauté de communes du Pays Sostranien et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « RÉINVESTISSEMENT D'UN LINÉAIRE BÂTI DANS LE QUARTIER DE LA GARE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BK 89	353 m ²	Terrain nu	Quartier de la Gare	Ua	Libre
BK 90	101 m ²	Terrain nu			Libre
BK 91	1 070 m ²	Bâti	16 avenue du Général Leclerc		Libre
BK 92	950 m ²	Terrain nu	Quartier de la Gare		Libre
BK 93	973 m ²	Terrain nu			Libre
BK 292	708 m ²	Bâti	3 place de la Gare		Libre
BK 293	277 m ²	Bâti			Libre
BK 95	173 m ²	Bâti	5 place de la Gare		Libre
BK 96	13 m ²	Dépendances	Place de la Gare		Occupé par les propriétaires
BK 97	55 m ²	Bâti	7 place de la Gare		Occupé par les propriétaires
Total	4 673 m²				

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



La commune et l'intercommunalité ont un projet de reconversion de l'ensemble du quartier de la gare. Les collectivités souhaitent notamment recréer des logements mais également des espaces de vie tels qu'un café ou restaurant.

2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 25/06/2020, le conseil communautaire est titulaire du droit de préemption urbain.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet nécessite des études préalables afin de mener une réflexion à l'échelle du quartier. Au stade du conventionnement, il n'est pas envisagé d'engager des études via l'EPFNA, néanmoins la Commune et l'Intercommunalité se réservent le droit de faire appel à l'EPFNA pour la réalisation d'études spécifiques sur le périmètre défini dans la présente convention.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, la Commune et l'Intercommunalité s'engagent à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 500 000 €. L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2027.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas doivent être distingués :

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

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

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

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensembles des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de La
Souterraine,
représentée par son maire,

La communauté de communes du Pays
Sostranien,
représentée par sa vice-présidente,

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

Étienne LEJEUNE

Évelyne AUGROS

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2025/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 098

Convention réalisation n°24-25-067 pour la valorisation du site du parc des expositions de Marsac-sur-l'Isle et le développement économique

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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°24-25-067 pour la valorisation du site du parc des expositions de Marsac-sur-l'Isle et le développement économique, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CA LE GRAND PÉRIGUEUX
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-25-067 pour la valorisation du site du parc des expositions de Marsac-sur-l'Isle entre la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, et l'EPFNA

Contexte : Sollicitation du Grand Périgueux pour l'acquisition d'une partie du site du parc des expositions de Marsac-sur-l'Isle, partie actuellement à la vente. L'emprise foncière à acquérir est actuellement libre de toute occupation.

Projet : Via la valorisation des emprises nues du parc des expositions projet de développement économique.

Date échéance convention : 31/12/2029

Montant : 3 000 000 €

Echelonnement de paiement :

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date, et prenant en compte le paiement anticipé de 908 600 € TTC sur l'exercice 2027 (soit bilan prévisionnel du stock en fin de portage **estimé à 2 725 801 € TTC déduction faite de l'avance soit 1 817 201 € TTC**):

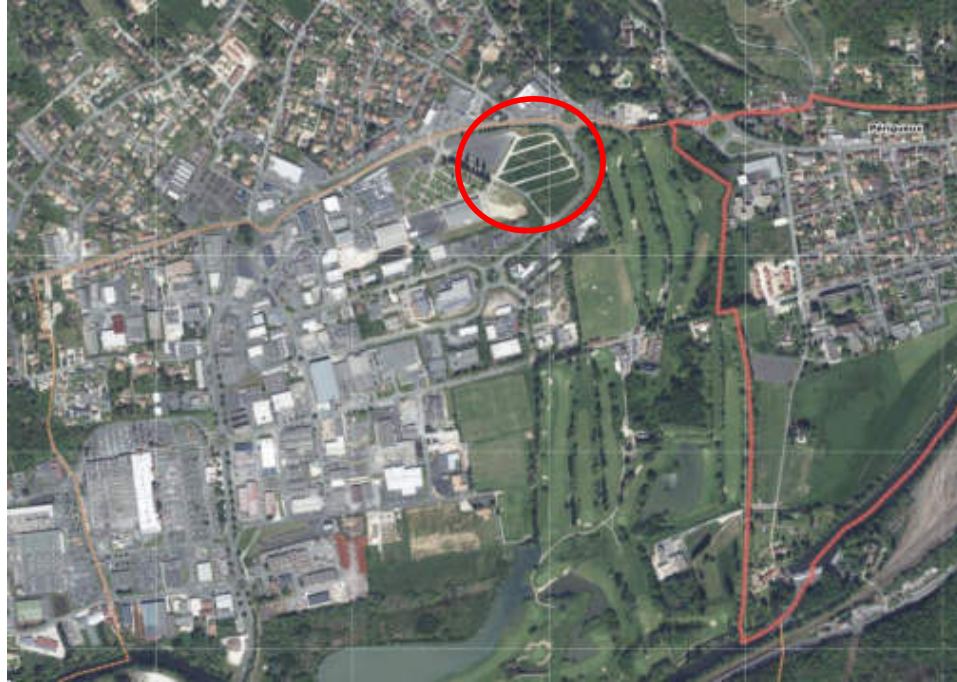
- **avant le 15/10/2028** : signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession de la nue-propriété, au profit du Grand-Périgueux avant le 15/10/2029, le montant correspondra à 50% du stock, restant, porté par l'EPFNA (soit environ **908 600 € TTC**). Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Le prix de cession définitif sera donc calculé en 2028, permettant à la collectivité de pouvoir délibérer en Conseil communautaire sur le montant de cession à jour.

- **avant le 15/10/2029** : paiement du solde du prix de vente, le montant correspondra à 50% du stock, restant, porté par l'EPFNA, fixé par le calcul du prix de cession, soit **908 601 € TTC**).

Le présent différé de paiement engage le Grand Périgueux à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

Garantie de rachat : CA LE GRAND PÉRIGUEUX

Situation: Commune de 3 100 habitants située dans l'Agglomération du Grand Périgueux, à 5 km de Périgueux et 90 km de Limoges. La Ville accueille la ZAE Péri-Ouest (220 entreprises)



Marché:

Moyenne terrain à bâtir zone UY : 40 € / m²
Moyenne terrain à bâtir zone UM : 109 € / m²

Avis Domaines : 67 € / m².

Identification des biens :

- Parcelles AL 864 et AL 502 en zone UY et UM
- Servitude publique : PPR (naturels prévisibles et miniers).
- Assiette foncière totale de 81 635 m² - Division en cours - Propriété de la CCI à vendre Le site est situé en entrée de ville, desservi par tous les modes de déplacement en bord de route départementale D 710.

➔ **Surface à acquérir = 37 670 m² ➔ 2 523 890 €**



Enjeux et Programme de la future ZAE

Enjeu :

- Marquer un **pôle d'équilibre complémentaire du centre-ville et de Péri-Ouest** (ZAE existante) et marquer la bascule d'une zone commerciale périphérique à une zone d'activité urbaine ;
- Développer **une offre foncière et immobilière adaptée** pour permettre un développement des activités locales dans le cadre du **parcours résidentiel des entreprises** ;
- Créer de nouvelles zones d'activité thématiques à haute qualité fonctionnelle et environnementale.

Programme :

- 5 macro-lots
- 19 lots maximum
- **SDP préprogrammée = 25 209 m²**
- Entrée commune / voiries et stationnements plantés favorisant modes actifs doux.
- Modèle « *business park* » anglo-saxon/scandinave.



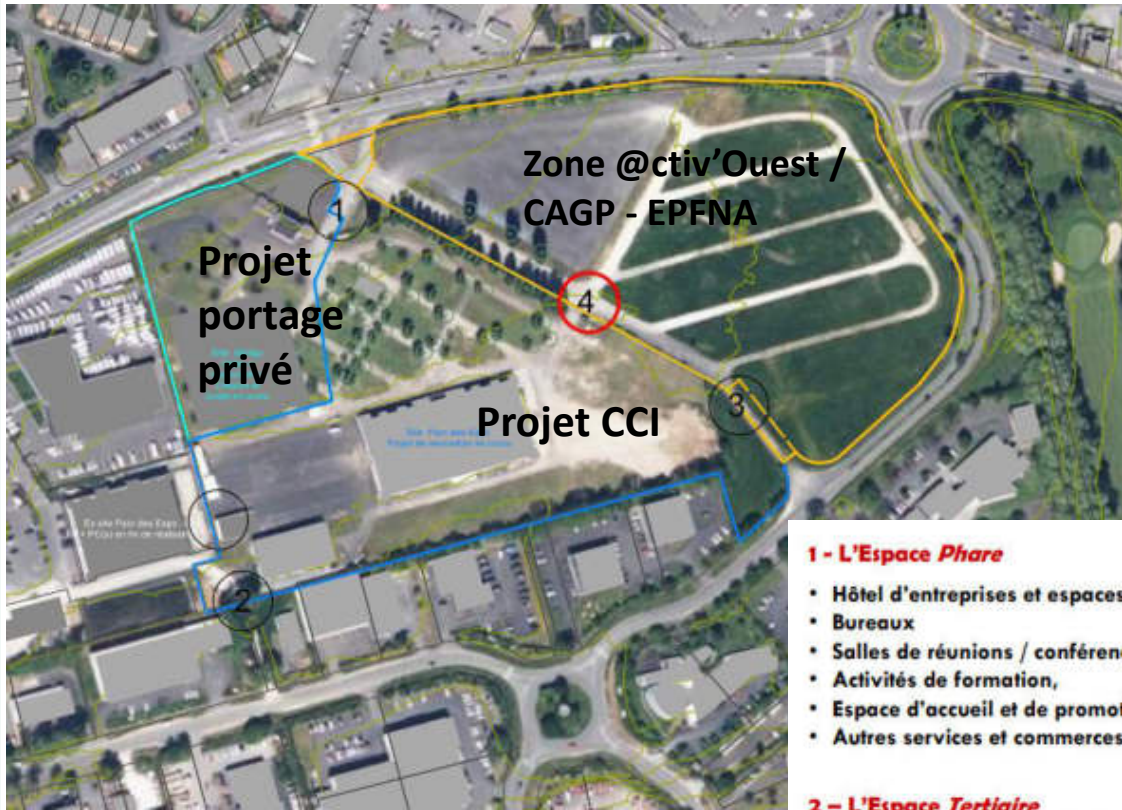
Outils

- Division de la parcelle AL 864 et AL 502 par le propriétaire actuel
- EPFNA : acquisition amiable (Domaines et négociations entamées : 67 €/m²)
- CAGP : dépôt PA avec possibilité commercialisation / règlement permis d'aménager qui fixera les règles à la parcelle (plus contraignantes que PLUi).
- NB : études de sol réalisées (ok) et DRAC sollicité (pas de fouilles archéo à prévoir).



Planning

- **T4 2025** : signature compromis
- **T4 2025 / T1 2026** : dépôt PA CAGP
- **T2 2026** : acquisition en démembrement
- **T4 2026** : consultation et recrutement des entreprises par la CAGP
- **T4 2026 / T1 2027** : lancement des travaux par la CAGP (18 mois)
- **2027** : avance sur acquisition de la nue-propriété
- **2028** : rétrocession de l'ensemble de la nue-propriété à la CAGP et échelonnement de paiement du prix.
- **2029** : paiement de la dernière partie du prix.



- Zone @ctiv'Ouest / EPFNA
- Foncier conservé par la CCI (de réhabilitation du parc des exposition en cours)
- Foncier en cours de cession à un privé pour projet « loisir et restaurant » (Vertigo)

Zone @ctiv'Ouest :

1 - L'Espace Phare

- Hôtel d'entreprises et espaces mutualisés
- Bureaux
- Salles de réunions / conférence,
- Activités de formation,
- Espace d'accueil et de promotion territoriale économique,
- Autres services et commerces (minoritaires)

2 - L'Espace Tertiaire

- Commerces de détail (> 300 m², non concurrents de l'existant)
- Services à une clientèle, services tertiaires aux entreprises (bureaux)

3, 4 et 5 - Village d'entreprises et services partagés

- Activités de production / transformation (industrie / artisanat – hors artisans-commerçants) dont stockages
- Commerce interprofessionnel BtoB
- Activités de logistique urbaine
- Bureaux associés aux activités cibles
- Services mutualisés aux entreprises et actifs de la ZAE





- Nom des signataires : Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et EPFNA
- Projet : Développement économique en reconversion de friche
- Montant : 3 millions d'€
- Garant du rachat : Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux

- date échéance convention : 31/12/2029

- Convention de réalisation n°24-25-067 pour la reconversion du site de l'ancien parc des expositions de Marsac-sur-l'Isle entre la CA Le Grand Périgueux et l'EPFNA



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N° 24-25-067

POUR LA VALOLIRSATION DU SITE DU PARC DES EXPOSITIONS DE MARSAC-SUR-L'ISLE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX,

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 255 rue Martha Desrumaux – PERIGUEUX (24 000) représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n°..... en date du 2025,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Communauté d'agglomération** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du 2 octobre 2025, n°B-2024-..... en date du,

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux :

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, préfecture mais aussi ville la peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9 900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8 200 habitants) ou Trélissac (6800 habitants).

La population du Grand Périgueux est en augmentation constante et est passée de 102 200 habitants en 2011 à 104 930 en 2022

Le site du parc des expositions :

L'aménagement du site du parc des expositions représente un enjeu majeur pour l'Agglomération en matière de maîtrise et d'aménagement de foncier à vocation économique :

- Reconstituer une offre de foncier économique sur près de 4 hectares afin de répondre à une demande des acteurs économique du territoire ;
- Tout en limitant la consommation d'espaces naturels puisqu'il s'agit d'un espace déjà artificialisé, en voie d'être enrichi, donc compatible avec les objectifs ZAN ;
- Une implantation stratégique forte : entrée de ville, image de l'agglomération, visibilité forte depuis la RD710 très fréquentée,
- Garantir le développement d'une offre non concurrentielle avec la ville-centre (Périgueux), avec l'Est du territoire, et également avec les activités déjà installées à Périouest.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune, l'EPCI et le Département :

INDICATEURS	COMMUNE Marsac-sur- l'Isle	EPCI CA Le Grand Périgueux	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	3 142	103 969	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	0,13 %	0,12 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	7,97 %	10,57 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	13	288	1 059	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	167 m ²	9 232 m ²	41 548 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,65 %	10,84 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 963	46 075	147 283	INSEE
Nombre d'entreprises	26	1 051	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,37 %	13,11 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,22	2,07	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	127	2 308	10 247	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-HD	Approbation le 19 décembre 2019	
SCOT de la Vallée de l'Isle	Approbation en novembre 2023	
SRADDET NA	27 mars 2020	SRADDET modifié approuvé le 18 novembre 2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux 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	Surface totale de la parcelle existante	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AL 864 (avant division)	80 309 m ²	Terrain nu	Saltgourde	UM	Libre

AL 502 (avant division)	1 324 m ²	Terrain nu	Saltgourde	UY	Libre
-------------------------	----------------------	------------	------------	----	-------

Remarque : parcelles AL 864 et AL 502 acquises en partie seulement cf *infra*.

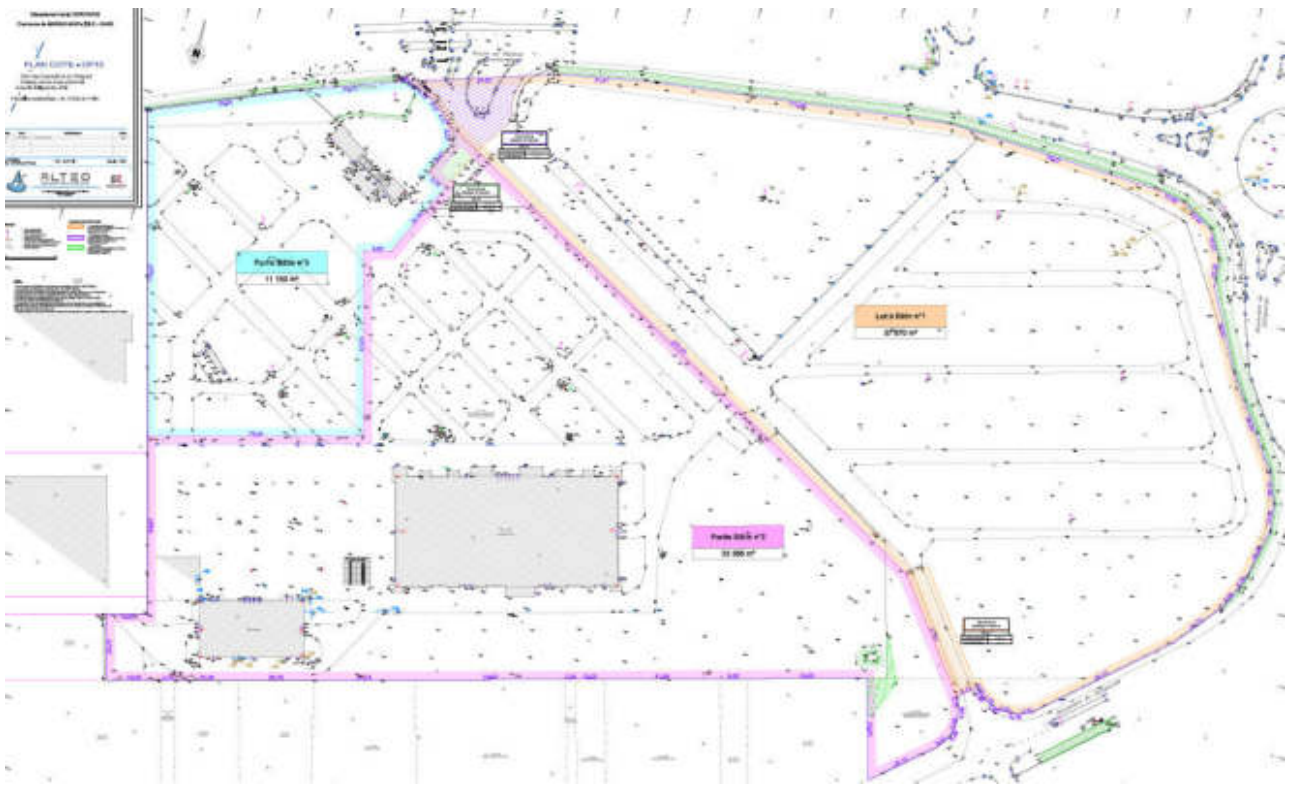
L'emprise foncière objet de la présente convention est constituée de deux parcelles et appartient au même propriétaire. Elle est située à l'extrémité nord de la ZAE Péri Ouest qui regroupe près de 200 entreprises au carrefour des communes de Périgueux, Chancelade et Marsac-sur-l'Isle.

Les deux parcelles de terrain sont rattachées au site du parc des expositions et servent actuellement de stationnement (parking enherbé et parking enrobé). L'EPFNA n'a pas vocation à acquérir l'entièreté de la parcelle AL 864 et de la AL 502 mais seulement une partie. Une déclaration préalable de division a été réalisée par le propriétaire actuel. **L'EPFNA se portera acquéreur, au total, de 37 670 m² seulement.**

Le site accessible depuis la route départementale 710 et est desservi par les transports en commun de l'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération 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.





DP de division - Alteo

2.2. Définition du projet

À ce stade, la Communauté d'agglomération a déjà réalisé sur ce périmètre les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

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

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

Aménagement d'une zone d'activités économique intercommunale via la valorisation des emprises nues du parc des expositions.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme suivant :

Aménagement et densification du site du parc des expositions en vue du développement économique du secteur.

Intentions de projet et programme *prévisionnel* :

Nombre de macro-lots prévus	5
Nombre de lots prévus maximum	19
SDP préprogrammée	25 209 m ²

Enjeux de la Communauté d'agglomération :

- Marquer un **pôle d'équilibre complémentaire du centre-ville et de Péri-Ouest** (ZAE existante) et marquer la bascule d'une zone commerciale périphérique à une zone d'activité urbaine ;
- Développer **une offre foncière et immobilière adaptée** pour permettre un développement des activités locales dans le cadre du **parcours résidentiel des entreprises** ;

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA et le Grand Périgueux acquièrent en démembrement de propriété le foncier objet de la présente convention (l'EPFNA la nue-propriété et la Communauté d'Agglomération l'usufruit).

La nue-propriété des fonciers sera rétrocédée à la Communauté d'agglomération, après délibération de celle-ci afin qu'elle reconstitue la pleine-propriété. La CAGP commercialisera les lots avant d'avoir reconstitué la pleine-propriété et avant achèvement des travaux.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- T4 2025 : signature d'un compromis avec clause suspensive (obtention d'un PA purgé de tout recours) ;
- T4 2025 : dépôt par la CAGP d'un permis d'aménager avec visa EPFNA
- T2 2026 : acquisition en démembrement de propriété par l'EPFNA et la CAGP ;
- T3 2026 : consultation et recrutement des entreprises
- T4 2026/T1 2027 : lancement des travaux d'aménagement et viabilisation pour une durée estimée à 18 mois
- T2 2028/T3 2028 : réception des travaux

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Communauté d'agglomération.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Communauté d'agglomération.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du conseil communautaire 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 Communauté d'agglomération 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 objet de la présente convention n'est pas concerné par la réalisation d'études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA.

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

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

	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

Le projet objet de la présente convention n'est pas concerné par la réalisation d'études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA.

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA. L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

Le remboursement par la Communauté d'agglomération 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 seront acquis par l'EPFNA et le Grand Périgueux en démembrement de propriété. Le bien sera donc géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte et la convention de démembrement.

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le projet objet de la présente convention n'est pas concerné par la déconstruction et dépollution.

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 **3 000 000 € HT**. L'EPFNA réalisera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.4. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Collectivité

DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT ANTICIPE

5.4.1 Disposition et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti. Dans le cadre du rachat des fonciers cités plus haut, par la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière sur l'exercice 2027.

Dans le cadre de la présente convention n°24-25-067, l'EPFNA a vocation à acquérir la nue-propriété des parcelles cadastrée AL 502 et AL 864 avant division.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé. Le présent échelonnement de paiement engage le Grand Périgueux à verser sur l'exercice 2027 à l'EPFNA une somme correspondant à approximativement 1/3 du stock porté par l'EPFNA. Ainsi, le Grand Périgueux **versera au plus tard le 15/10/2027, une avance sur le prix de vente final du bien, soit la somme de 908 600 € TTC**, mais n'entrera en pleine-propriété qu'au terme du portage et de la rétrocession de la nue-propriété.

5.4.2 Annuité et échéancier

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles, lissée sur la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée a une échéance au 31/12/2029 (article 6 de la présente convention).

A ce jour, le prix de revient prévisionnel du portage par l'EPFNA sur cette opération est estimé à **environ 2 725 801 € TTC, augmenté des frais de notaire. Etant entendu, que ce bilan a été élaboré en se basant sur l'hypothèse de l'acquisition du foncier concerné dans le champ d'application de la TVA.**

Afin de faciliter la cession de la nue-propriété des fonciers prochainement acquis au profit du Grand Périgueux, il est envisagé d'amortir, par une avance sur paiement, le montant de 908 600 € TTC sur l'exercice 2027 (conf. art 5.4.1).

5.4.3 Règlement de l'échéance

Pour l'échéance du paiement anticipé sur l'exercice 2027 pour le Grand Périgueux, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, cette annuité versée sur l'exercice 2027, dans le cadre du paiement anticipé, sera considérée comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M57), en section d'investissement (et non comme des provisions). Il revient à la collectivité de veiller à prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de cette avance.

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

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

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

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

5.4.4 Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mis en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, l'annuité sur l'exercice 2027 sera considérée comme une avance. Le transfert de la nue-propriété se fera à la date de signature de l'acte notarié.

DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE

Dans le cadre du rachat par le Grand Périgueux des parcelles cadastrées AL 502 et AL 864 avant division, qui ont vocation à être maîtrisées par l'EPFNA, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

5.4.5 Disposition et contexte

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

Dans le cadre la présente convention, l'EPFNA sera nu-propriétaire des parcelles cadastrées avant division AL 502 et AL 864 sises à Marsac-sur-l'Isle, l'usufruit ayant vocation à être acquis par le Grand Périgueux en 2026 en même temps que la nue-propriété par l'EPFNA.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par le Grand Périgueux, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage le Grand Périgueux à payer en plusieurs fois le montant de l'acte notarié.

Calcul du prix de cession

Le bilan prévisionnel du stock en fin de portage est **estimé à 2 271 501 € HT soit 2 725 801 € TTC, augmenté des frais de notaire.**

Le Grand Périgueux devra délibérer pour le rachat de la nue-propriété avant le 30/06/2029. La cession devra intervenir avant le 15/10/2029.

Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date, et prenant en compte le paiement anticipé de 908 600 € TTC sur l'exercice 2027 (soit bilan prévisionnel du stock en fin de portage **estimé à 2 725 801 € TTC déduction faite de l'avance soit 1 817 201 € TTC**) :

- **avant le 15/10/2028** : signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession de la nue-propriété, au profit du Grand-Périgueux avant le 15/10/2029, le montant correspondra à 50% du stock, restant, porté par l'EPFNA (soit environ **908 600 € TTC**). Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle

liquidation de TVA. Le prix de cession définitif sera donc calculé en 2028, permettant à la collectivité de pouvoir délibérer en Conseil communautaire sur le montant de cession à jour.

- **avant le 15/10/2029** : paiement du solde du prix de vente, le montant correspondra à 50% du stock, restant, porté par l'EPFNA, fixé par le calcul du prix de cession, soit **908 601 € TTC**.

Le présent différé de paiement engage le Grand Périgueux à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

5.4.6 Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

5.4.7 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), l'EPFNA sollicitera le règlement du solde du compte de gestion, dans les trois ans à compter de la date de signature de la présente vente, auprès de la collectivité, via une facture d'apurement, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2029**.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le président de la communauté d'agglomération 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 président de la communauté

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

La communauté d'agglomération transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engageant 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 communauté d'agglomération toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération Le Grand
Périgueux
représentée par son président,

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

Jacques AUZOU

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleur général économique et financier, n° en date du 2025

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-099

Convention de veille n°24-25-087 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pompont 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°24-25-087 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pompont et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINT-POMPON (24488)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025


Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°24-25-087 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pompon et l'EPFNA

Contexte : Commune d'environ 400 habitants, nécessité de conforter le tissu commercial existant et nouveau.

Projet : En reconversion de bâtis vacants en cœur de bourg, installation d'une boulangerie et d'un second local commercial ou de logements communaux

Date échéance convention : 31/12/2029

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINT-POMPON (24488)



Situation: Au cœur du **Périgord Noir** → 25 km de Sarlat, 15 km de Cénac et 22 km de Villefranche du Périgord. Traversée par la RD60, axe très fréquenté. 375 habitants.



Marché:

- Prix moyen : 2 100 €/ m²
- Zone C
- Commune rurale à habitat dispersé



Identification des biens :

- Parcelle AH 124 de 1 415 m²
- RNU
- Ensemble bâti à vendre : maison d'habitation et dépendances.



Enjeux et programme

- Commune traversée par la RD 60, axe très fréquenté.
- Plusieurs commerces et services de proximité existant : pharmacie, épicerie, restaurants, école, agence postale, boucherie (nouvellement installée), bar-tabac, bar-pub-restaurant.
- Programme récent de Périgord Habitat avec 5 logements livrés au T1 2025.

Enjeux :

- ➔ Renforcement et confortement du tissu commercial
- ➔ Développement du logement communal conventionné
- ➔ **Maîtriser un foncier stratégique et éviter la mutation en résidence secondaire (39%).**

Programme :

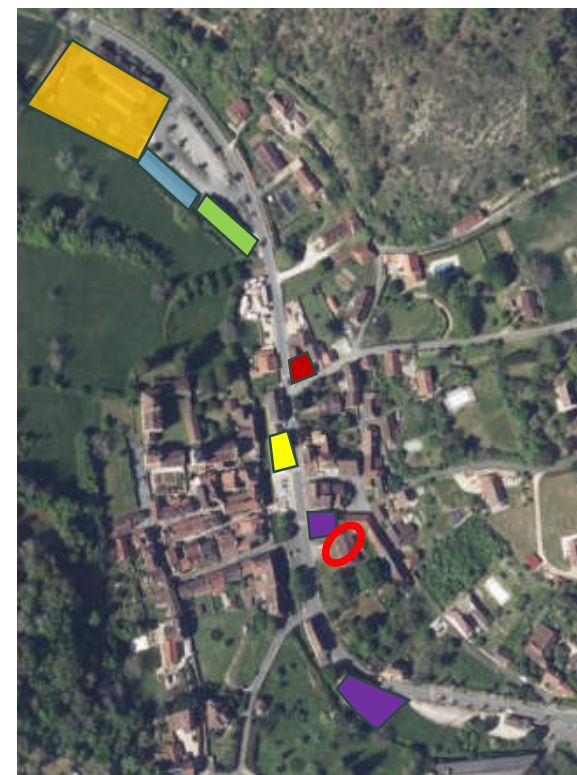
Projet sous MOA communale :





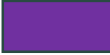


- Réhabilitation par la Commune du bâti pour cellule commerciale ou logements communaux conventionnés
- **En attente du chiffrage de la part de la Commune**



Outils

- Acquisition amiable EPFNA ou préemption
- Démembrement de propriété



-  Ecole primaire
-  Epicerie
-  Nouvelle boucherie (07/2025)
-  Pharmacie
-  Restaurants / cafés
-  Mairie
-  Foncier objet de la sollicitation



Planning

- **T1 2026 : acquisition EPFNA**
- **2027** : Travaux réalisés par la Commune
- **Avant le 31/12/2029** : rétrocession à la Commune



- Nom des signataires : Commune de Saint-Pompont et EPFNA
- Projet : En reconversion de bâtis vacants en cœur de bourg, installation d'une boulangerie et d'un second local commercial ou de logements communaux
- Montant : 150 000 €
- Garant du rachat : Commune de Saint-Pompont

- date échéance convention : 31/12/2029

- Convention de veille n°24-25-087 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pompont et l'EPFNA





CONVENTION DE VEILLE N°24-25-087

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-POMPONT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Pompont**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg 24 170 SAINT-POMPONT, représentée par **Madame Carole HENRY** dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Pompont

La commune de Saint-Pompont est localisée au sud-est du département de la Dordogne, au cœur du Périgord noir, 23 km de Sarlat-la-Canéda. Elle est intégrée à la communauté de Domme Villefranche du Périgord. Le territoire est traversé par la route nationale 20 et 89 et la route départementale 60, fortement empruntée. La Commune compte 375 habitants.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune, la Communauté de communes et le Département :

INDICATEURS	COMMUNE Saint- Pompon	EPCI CC de Domme- Villefranche du Périgord	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	352	8 523	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	-3,32 %	-0,63 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	3,53 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	36 m ²	759 m ²	41 548 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	11,02 %	9,72 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	88	2 603	147 283	INSEE
Nombre d'entreprises	5	109	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	12,80 %	14,09 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,81	2,06	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	17	299	10 247	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	En cours d'élaboration	
Actuellement RNU		

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Saint-Pompont et l'EPFNA.

Elle détermine :

- 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 modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitation » et « développement des activités et des services ».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « bâti vacant et dégradé en cœur de bourg » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage RNU	Particularités de la parcelle	Occupation
AH 124	1 415 m ²	Maison d'habitation et dépendances	Le Bourg	Foncier compris dans les parties actuellement urbanisées de la commune	Servitudes liées aux monuments historiques AC1	Vacant

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



2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune

- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune le ou les biens identifiés durant la phase d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.
-

Par délibération en date, Madame le Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption 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.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

A ce stade, ce paragraphe est sans objet, la commune ne sollicite pas l'EPFNA pour la réalisation d'une étude. La Commune n'a pas, sur ce périmètre, fait réaliser d'études. Il conviendra que la Commune affine la faisabilité économique et technique du projet dont la destination reste à définir.

CONTEXTE/ENJEUX : La Commune de Saint-Pompont souhaite poursuivre le processus de dynamisation de centre-bourg. Mi 2025, une boucherie s'est installée dans un local communal et Périgord Habitat a livré très récemment un programme de 5 logements. La Commune accueille d'ores et déjà une pharmacie, une épicerie, deux restaurants, une école primaire, une agence postale, un bar-tabac et un bar-pub-restaurant. Le conseil municipal souhaite renforcer le tissu commercial et conforter les habitants dans le centre-bourg via la réhabilitation d'un bâti dégradé en vacant situé en cœur de bourg. L'objectif est de maîtriser un foncier à la situation stratégique et éviter sa mutation en résidence secondaire. En effet, dans cette commune du cœur du Périgord Noir, 39% des logements sont des résidences secondaires.

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

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

À ce stade, ce paragraphe est sans objet.

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

À ce stade, ce paragraphe est sans objet

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

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 150 000 €.

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend 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 donné préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

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

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

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

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

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

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

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

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

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/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 précisant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Christophe David, Secrétaire de Mairie
- Réfèrent politique Commune : Madame le Maire
- Cheffe de projets de l'EPFNA : Léa Salvi

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensembles des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

La Commune le cas échéant 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.

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-
Pompont
représentée par son maire,

Carole HENRY

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-100

Convention de réalisation n°24-25-086 pour le développement économique entre la Communauté de communes de Pays de Fénélon, le SIDES 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°24-25-086 pour le développement économique entre la Communauté de communes de Pays de Fénélon, le SIDES et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la CDC du Pays de Fénélon
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

02 OCT. 2025
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-25-086 pour le développement économique entre la Communauté de communes de Pays de Fénélon, le SIDES et l'EPFNA

Contexte : Offre de foncier économique actuellement inadaptée au vu de la demande d'implantation économique. Dans le territoire, spécialisation des activités industrielles dans l'agro-alimentaire, l'industrie médicale dans le Pays du Périgord Noir.

Projet : Développement de la ZAE de Vialard

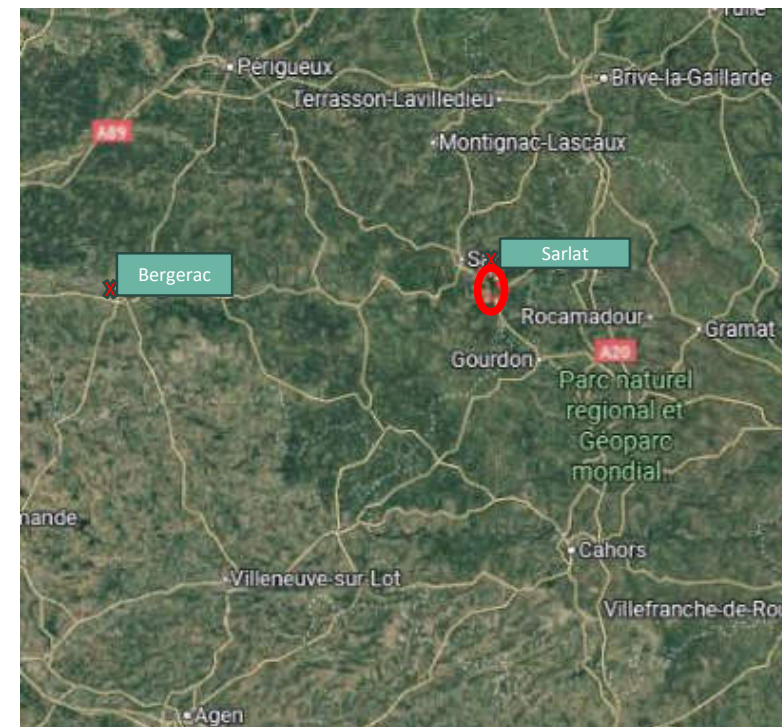
Date échéance convention : 31/12/2028

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Communauté de communes de Pays de Fénélon



Situation: Commune de Carsac-Aillac située au cœur du Périgord Noir à 7km de Sarlat. Le Pays du Périgord Noir regroupe 3 500 entreprises. La CC Sarlat Périgord Noir et la CC du Pays de Fénélon regroupent 38% des établissements et 40% des postes.



Marché:

- Prix moyen : 2 300€ / m²
- Zone C
- Commune rurale à habitat dispersé



Identification des biens :

- Parcelle AE 4 – bâtie. Surface parcelle : 6 691 m²
- Maison d'habitation servant de gîte saisonnier
- Actuellement zone N au PLU
- **Nouveau PLUI opposable T4 2025/T1 2026 1AU**



Enjeux :

- Offre actuellement inadaptée au vu de la demande d'implantation économique (nombreuses sollicitations d'implantation → 23 demandes soit 50 000 m² pour la CC Pays de Fénélon).
- Spécialisation des activités industrielles dans l'agro-alimentaire, l'industrie médicale dans le Pays du Périgord Noir.
- Nécessité de diversifier l'économie (orientée principalement vers le tourisme)
- Une offre foncière restreinte sur les deux EPCI et non adaptée au développement des différentes filières (industrie, artisanat, commerce de gros).
- Soutenir la création d'entreprises et l'accueil de TPE du secteur industriel en aménageant des sites adaptés (village d'artisans, pépinières d'entreprises...)

Programme :

- Dépôt PA par le SIDES (Syndicat intercommunal pour le développement économique du Sarladais) puis réalisation des travaux de viabilisation par le SIDES
- Implantation de l'entreprise Coloplast → Fabricant de matériels médicaux / plan d'investissement de l'entreprise soutenu par France 2030.



Outils

- Acquisition amiable EPFNA
- Démembrement de propriété :
 - Travaux aménagement SIDES
 - Démolition EPFNA



Planning

- **2025** : acquisition par le SIDES des parcelles AE 8 et AE 9
- **T2 2026** : acquisition en démembrement EPFNA et SIDSES
- **2026** : Dépôt PA par le SIDES (Syndicat intercommunal du Développement Economique du Sarladais) et consultation des entreprises
- **2027 / 2028** : Travaux d'aménagement SIDES et démolition EPFNA (sujet à arbitrer)
- **Avant le 31/12/2028** : rétrocession à l'entreprise Coloplast ou à défaut au SIDES, garant.



 Parcelles AE 8 et AE 9 maîtrisées par le SIDES

Esquisse aménagement bâtiment industriel sur la parcelle AE 4 (CC Pays de Fénélon)

- Actuellement **26 entreprises** sont implantées sur la **ZAE de Vialard** (entre 300 et 500 emplois).
- L'industrie agro-alimentaire représente 30% des activités industrielles sur la ZAE et les entreprises de commerce de gros, 63%.





- Nom des signataires : Communauté de communes Pays de Fénélon, SIDES et EPFNA
 - Projet : Développement économique de la ZAE de Vialard
 - Montant : 350 000 €
 - Garant du rachat : Communauté de communes Pays de Fénélon
 - date échéance convention : 31/12/2028
-
- Convention de réalisation n°24-25-086 pour le développement économique entre le SIDES, la Communauté de communes de Pays de Fénélon, et l'EPFNA



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



LOGO

SIDES



CONVENTION REALISATION N°24-25-071

POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNE DE COMMUNES PAYS DE FENELON, SYNDICAT
INTERCOMMUNAUTAIRE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU SARLADAIS
(S.I.D.E.S)

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **communauté de communes de Pays de Fénélon**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de mairie – SALIGNAC-EYVIGUES (24 590) représentée par **Monsieur Patrick BONNEFON**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

Le Syndicat intercommunautaire pour le développement économique du Sarladais (S.I.D.E.S), syndicat mixte, dont le siège est situé **CC SARLAT PERIGORD NOIR 1 AVENUE DU PERIGORD 24200 SARLAT-LA-CANEDA** – représentée par **Monsieur/Madame xx**, son/sa président(e), dûment **habilité** par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **le SIDES** » ;

d'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La Communauté de communes Pays de Fénélon :

La Communauté de communes Pays de Fénélon est constituée de 17 communes et accueille 9 700 habitants. Elle se situe à la limite du Lot et de la Corrèze.

La communauté de communes partage avec la communauté de communes de Sarlat Périgord Noir la problématique d'une offre foncière inadapté au regard de la demande d'implantation économique d'entreprises.

La CCPF ne maîtrise actuellement aucun foncier économique sur son territoire.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune de Carsac-Aillac, l'EPCI et le Département :

INDICATEURS	COMMUNE Carsac- Aillac	EPCI CC du Pays de Fénélon	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	1 529	9 606	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,32 %	-0,02 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,42 %	2,85 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	18	77	1 059	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	-	-	-	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	6,61 %	8,68 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	576	2 485	147 283	INSEE
Nombre d'entreprises	15	106	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	12,68 %	13,10 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,33	2,18	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	50	264	10 247	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Dernière procédure approuvée le 28/09/2021
PLUi	En cours d'élaboration

Le Syndicat intercommunautaire pour le développement économique du Sarladais

...

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat la CC Pays de Fénélon, le SIDES 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	le développement des activités et des services
----------	---

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

Contexte

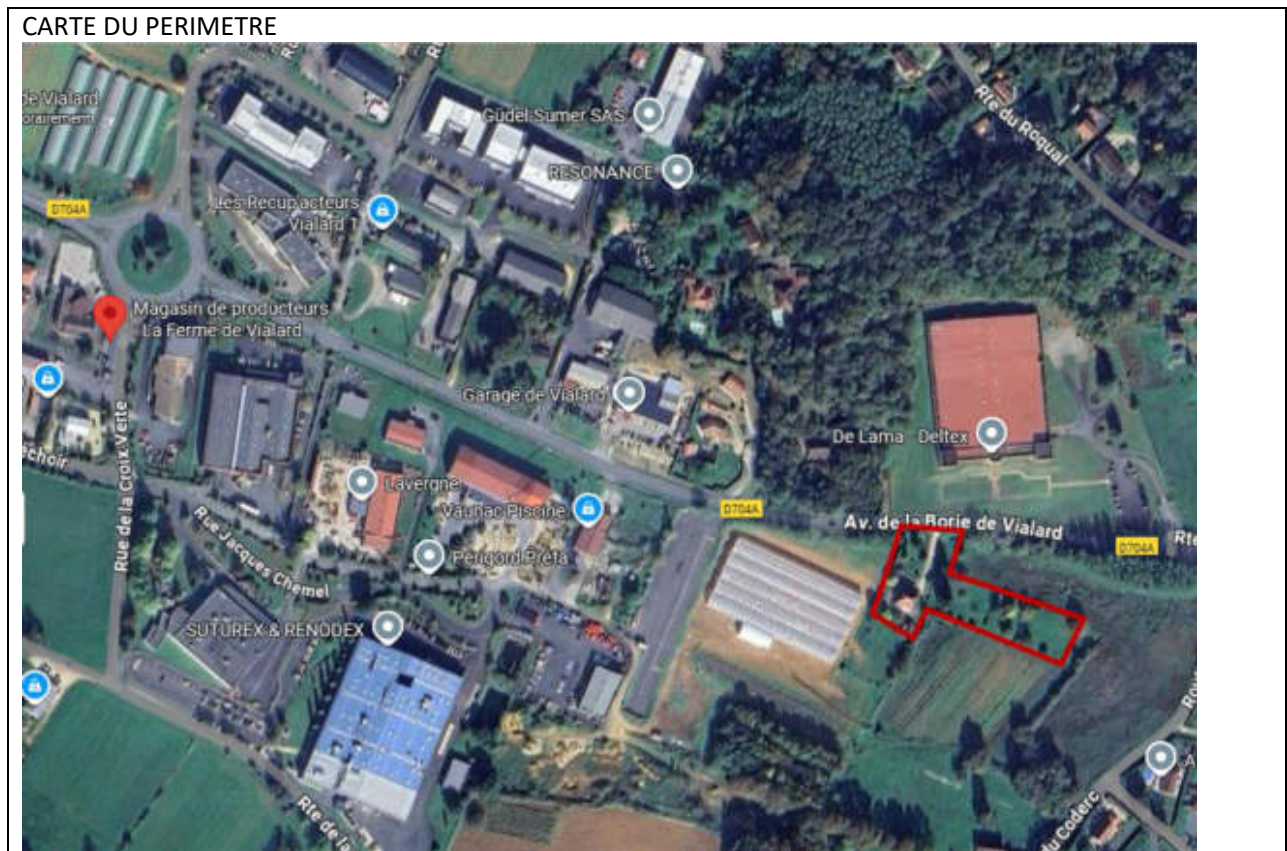
Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AE 4	6691	Maison d'habitation	1 avenue de la Borie de Vialard	N	Vacant

Le périmètre de la présente convention est constitué d'une unique parcelle qui accueille une maison d'habitation qui sert actuellement de gîte en saison touristique. La parcelle est actuellement située en zone N mais de l'actuel document d'urbanisme mais sera en zone 1AU du prochain PLUi qui doit être opposable dès le premier trimestre 2026.

La Communauté de communes et le SIDES 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.

++++ détail des connaissances du site (pollution éventuelle...)



2.2. Définition du projet

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par le SIDES et la Collectivité : développement de la zone d'activités économiques Vialard.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme prévisionnel suivant :
Aménagement et développement de la ZAE de Vialard.

Enjeux de la Communauté de communes :

- Spécialisation des activités industrielles dans l'agro-alimentaire, l'industrie médicale dans le Pays du Périgord Noir.
- Nécessité de diversifier l'économie (orientée principalement vers le tourisme)
- Une offre foncière restreinte sur les deux EPCI et non adaptée au développement des différentes filières (industrie, artisanat, commerce de gros).
- Soutenir la création d'entreprises et l'accueil de TPE du secteur industriel en aménageant des sites adaptés (village d'artisans, pépinières d'entreprises...)

Plan masse ou visuel prévisionnel ou orientation d'aménagement

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet il est prévu, que **l'EPFNA et le SIDES acquièrent le foncier en démembrement de propriété** en vue de la réalisation du projet, et après délibération du SIDES et de la Communauté de communes.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- **T1 2026** : acquisition EPFNA et SIDES en démembrement de propriété
- **2026** : Dépôt PA par le SIDES et consultation des entreprises
- **2027 / 2028** : Travaux d'aménagement SIDES et démolition EPFNA (sujet à arbitrer)
- **Avant le 31/12/2029** : rétrocession à une entreprise du secteur de l'industrie pré-identifiée ou à défaut au SIDES.

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec **la Communauté de communes**.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de **la Communauté de communes**.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de **la Communauté de communes** 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

À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.

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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de paiement des études

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

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

la Commune / l'Intercommunalité sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. 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 :

- **Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.**

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

À ce stade, il est envisagé une acquisition en démembrement, la présente convention n'est donc pas concernée par ce paragraphe. L'usufruitier sera en charge des travaux.

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 350 000 €.**

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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/la président(e) de la Communauté de communes** 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. 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 Communauté de communes et le SIDES 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 Communauté de communes et le SIDES 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 **Communauté de communes** et le SIDES toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La **Communauté de communes**, le SIDES et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11.RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe **la Communauté de communes** de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

la Communauté de communes 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, l'EPFNA transmet au SIDES et à la collectivité, l'ensemble des pièces du dossier.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La communauté de
communes Pays de Fénélon
représentée par son
Président,

Patrick BONNEFON

Le SIDES
représentée par,

Prénom NOM

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-101

Convention de réalisation n°24-25-071 pour le développement des logements et des services en centre-bourg entre la Commune de Lanouaille 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°24-25-071 pour le développement des logements et des services en centre-bourg entre la Commune de Lanouaille et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE LANOUAILLE (24227)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-25-071 pour le développement des logements et des services en centre-bourg
entre la Commune de Lanouaille et l'EPFNA

Contexte : Commune PVD d'environ 1000 habitants en besoin de logements communaux et de structures dédiées à la petite enfance afin de fixer les familles sur le territoire.

Projet : Réhabilitation d'un bâti vacant en centre-bourg pour installation d'une MAM et de deux logements communaux

Date échéance convention : 31/12/2029

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE LANOUAILLE (24227)

Redynamisation du centre-bourg – développement des services et du logement à Lanouaille



Situation: Commune PVD de 900 habitants située dans la Communauté de Communes Isles Loue Auvézère au Nord-Est du département de la Dordogne, aux portes du Limousin. Elle se situe à 1h de Périgueux et 1h de Limoges.



— Division à venir



Marché:

- Prix moyen : 1581 € / m²
- Zone C
- Commune rurale à habitat dispersé



Identification des biens :

- Parcelles AI 147, AI 181, AI 214, AI 129 AI 144 en zone U
- Propriétaire vendeur
- Emprise totale actuelle de 1 620 m² → Division en cours de la parcelle AI 214 et 181.
- Périmètre ORT



Enjeux et programme

Enjeu :

- Action identifiée dans **programme PVD** → **réhabilitation d'un bâti vacant** en centre-bourg et en **connexion directe avec la nouvelle liaison des différents pôles** (cf ci-contre) ;
- La Commune bénéficie de l'attractivité de Saint-Yrieix-la-Perche et voit le nombre de **couples avec enfants augmenter** (contrairement à la majorité du territoire de l'EPCI) ;
- Le territoire reste **carencé en structures d'accueil pour jeunes enfants** (y compris avec deux créations de structures sur St Médard + Payzac).

Programme :

Projet sous maîtrise d'ouvrage communale :

- création de services de MAM (3 porteuses de projet identifiées en attente → 12 place d'accueil) (SDP de 173 m²)
- Réhabilitation des logements à l'étage (1 T2 et 1 T3)



Outils

- Acquisition amiable EPFNA
- Démembrement de propriété



	Ecole maternelle et primaire
	Mairie
	Collège
	Périmètre d'intervention EPFNA
	Commerces & services
	La Poste
	Maison médicale



Planning

- **T1 2026 : acquisition EPFNA**
- **2026 – T1 2027** : Travaux réalisés par la Commune
- **T1 2027** : Ouverture de la MAM et mises en location des logements
- **Avant le 31/12/2029** : rétrocession à la Commune

Redynamisation du centre-bourg – développement des services et du logement à Lanouaille



Petite extension rdc (accueil MAM)





- Nom des signataires : Commune de Lanouaille et EPFNA
- Projet : En reconversion d'un bâti vacant en cœur de bourg, installation d'une Maison d'assistantes maternelles (MAM) et deux logements conventionnés
- Montant : 200 000 €
- Garant du rachat : Commune de Lanouaille

- date échéance convention : 31/12/2029

- Convention de réalisation n°24-25-071 pour le développement des logements et des services en centre-bourg entre la Commune de Lanouaille et l'EPFNA



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



Mairie de
Lanouaille



CONVENTION REALISATION N° 24-25-071

POUR LE DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS ET DES SERVICES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LANOUAILLE

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **commune de Lanouaille**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 3 place Th. R. Bugeaud – LANOUAILLE (24 270) représentée par **Monsieur Jean-Christophe BOULANGER** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du 2025 ;

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du 2025 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Établissement ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Lanouaille :

La commune de Lanouaille est une commune rurale d'environ 900 habitants. Elle est intégrée à la communauté de communes Isle Loue Auvézère. Elle est située à 1h de Périgueux et à 1h de Limoges, aux portes du Limousin. La Commune fait partie du programme Petites Villes de Demain.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune, l'EPCI et le Département :

INDICATEURS	COMMUNE Lanouaille	EPCI CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	981	13 631	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,44 %	-0,38 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	4,93 %	2,02 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	-	-	-	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	12,19 %	12,88 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	378	4 236	147 283	INSEE
Nombre d'entreprises	11	108	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,81 %	10,90 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,07	2,11	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	18	259	10 247	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-H	En cours d'élaboration
Carte communale	Dernière procédure approuvée le 08/06/2017

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Agonac 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 pourra être 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

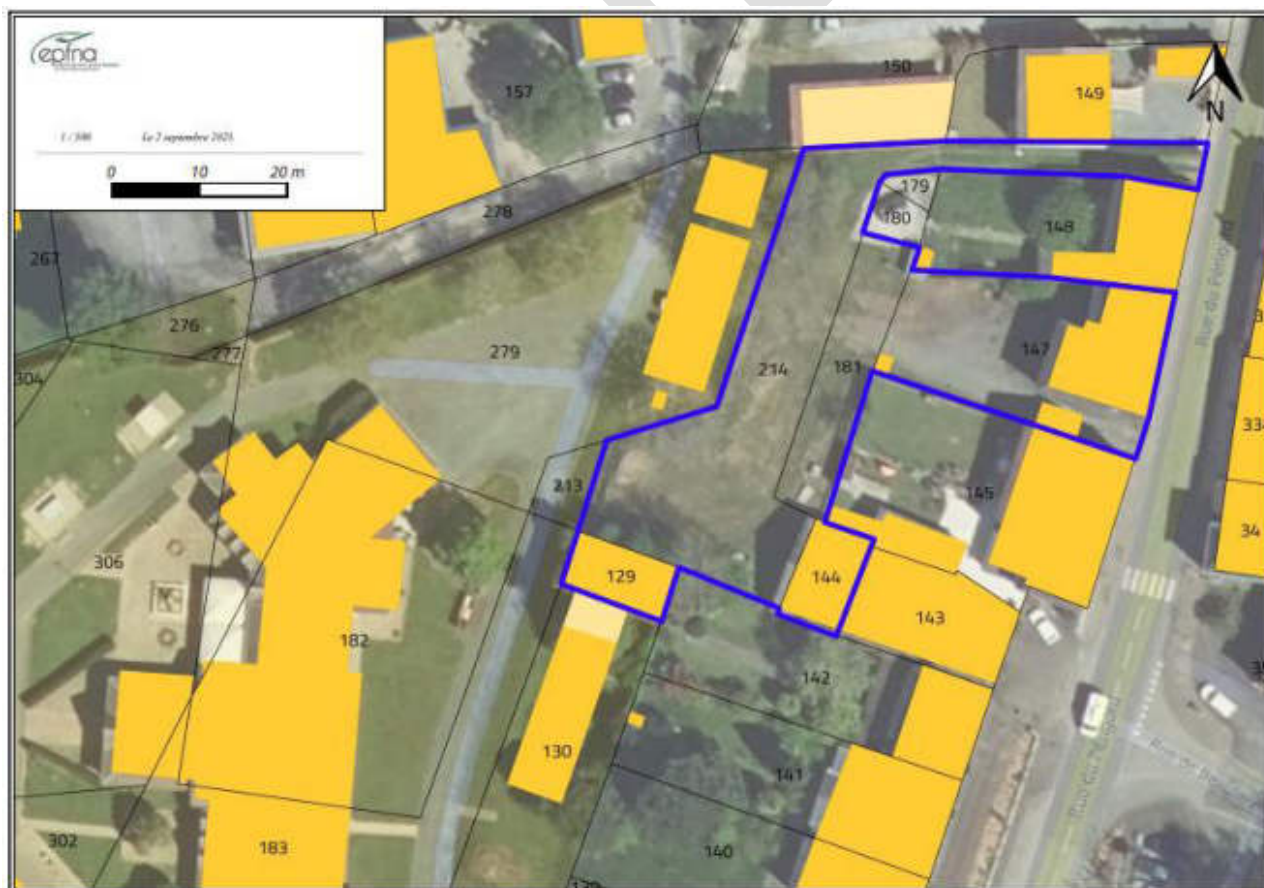
2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage carte communal	Occupation
AI 147	474	Maison	13 rue du Périgord 24270 LANOUAILLE	U	Vacant
AI 181	192	Terre	Le Bourg Sud	U	-
AI 214	801	Terre	Le Bourg Sud	U	-
AI 129	73	Grange	Le Bourg Sud	U	Vacant
AI 144	80	Grange	Le Bourg Sud	U	Vacant

Le périmètre de la présente convention est constitué de granges, de parcelles nues et d'un bâti vacant qui accueillait autrefois une maison médicale. Une division de la parcelle AI 181 et AI 214 est en cours. L'EPFNA a donc vocation à maîtriser une partie seulement des parcelles AI 181 et AI 214.

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



2.2. Définition du projet

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

Réhabilitation d'un bâti vacant pour installation d'une maison d'assistante maternelle (MAM) au rez-de-chaussée et de logements communaux à l'étage.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme prévisionnel suivant :

Projet sous maîtrise d'ouvrage communale : Création d'une MAM d'une SDP de 173 m² et réhabilitation des logements à l'étage (1 T2 et 1 T3).

Intentions de projet et programme *prévisionnel* :

Nombre de logements communaux	2
Typologies des logements	T3 et T2
Nombre de commerces	0

Enjeux de la Commune :

- Action identifiée dans programme PVD ;
- La Commune bénéficie de l'attractivité de Saint-Yrieix-la-Perche et voit le nombre de couples avec enfants augmenter (contrairement à la majorité du territoire de l'EPCI) ;
- Le territoire reste carencé en structures d'accueil pour jeunes enfants y compris avec deux créations de structures sur St Médard et Payzac).

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet il est prévu, que l'EPFNA et la commune acquièrent le foncier en démembrement de propriété en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- **T1 2026** : acquisition EPFNA et Commune en démembrement de propriété
- **2026 – T1 2027** : Travaux réalisés par la Commune
- **T1 2027** : Ouverture de la MAM et mises en location des logements
- **Avant le 31/12/2029** : rétrocession à la Commune de la nue-propriété

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du conseil municipal ou conseil communautaire 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, **sous réserve que l'utilité publique du projet soit avérée.**

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

À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.

Le projet pourra nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra, si nécessaire, solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

À ce stade, la présente convention n'est pas concernée par ce paragraphe.

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA. L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Ce paragraphe est sans objet à jour.

Cependant la collectivité pourra demander à l'EPFNA, en cours de portage, la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 200 000 €.**

L'EPFNA réalisera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention.

Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2029**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la commune et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune 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.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le

Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10. COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Lanouaille
représentée par son maire,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

**Jean-Christophe
BOULANGER**

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/0.... en date du.....2025.

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 102

Avenant n° 1 de prorogation, de modification du périmètre et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-024 « 476 avenue du Général de Gaulle » entre la Commune d'Izon 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,


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, de modification du périmètre et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-024 « 476 avenue du Général de Gaulle » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'IZON (33207)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 de prorogation, de modification du périmètre et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-024 « 476 avenue du Général de Gaulle » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA

Contexte : Le PC devait être déposé au plus tard en juillet 2025 mais les services instructeurs ont indiqué à Noalis que le projet n'était pas conforme à l'OAP sur ce secteur. L'OAP impose que l'opération d'aménagement représente une surface minimale de 6000 m² et aucune modification de cette OAP n'est prévue dans le futur PLUI-HD de la CALI.

L'enquête publique sur le PLUI-HD débutant en septembre 2025, il a donc été convenu que Noalis formule des requêtes afin de faire modifier l'OAP avant l'arrêt prévu en février 2026. En parallèle, la commune a validé le principe d'entamer les négociations avec le propriétaire des parcelles mitoyennes (phase 2 OAP).

Dans ce contexte, il est donc nécessaire d'avenanter la PSV afin de recalculer le calendrier prévisionnel sur la procédure du PLUI-HD pour une cession envisagée en novembre 2026 mais également pour intégrer la phase 2 de l'OAP tant au niveau du périmètre que du montant plafond des engagements financiers.

Projet : Réalisation d'un programme de 17 logements 100% LLS (12T2, 1T3, 4T4)

Date échéance convention : 31/12/2029

Montant : 900 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'IZON (33207)

Avenant n° 1 de prorogation, de modification du périmètre et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-024 « 476 avenue du Général de Gaulle » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 de prorogation, de modification du périmètre et d'augmentation du montant plafond
- Convention signée le 28/05/2024
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 29/07/2022
- Échéance convention : 31/12/2025
- **Prolongation de : 4 ans, soit jusqu'au 31/12/2029**
- Montant engagement financier convention : 320 000 €
- **Augmentation de : 580 000 €**
- Périmètre : **Ajout parcelles AV 91 et 92** d'une contenance de 3075 m² soit un périmètre global de 6 153 m²
- Minoration SRU : 25 000€ soit 170 000€ sur cette opération
- Signataires : Commune d'Izon/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Maison d'habitation d'environ 104 m² en état dégradé sur un terrain d'environ 3078 m²



Avenant n° 1 de prorogation, de modification du périmètre et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-024 « 476 avenue du Général de Gaulle » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA



Justification de l'avenant :

Le PC devait être déposé au plus tard en juillet 2025 mais les services instructeur ont indiqué à Noalis que le projet n'était pas conforme à l'OAP sur ce secteur notamment car elle impose que l'opération d'aménagement représente une surface min de 6000 m² et aucune modification de cette OAP n'est prévue dans le futur PLUI-HD de la CALI.

L'enquête publique sur le PLUI-HD débutant en septembre 2025, il a donc été convenu que Noalis formule des requêtes afin de faire modifier l'OAP avant l'arrêt prévu en février 2026. En parallèle, la commune a validé le principe d'entamer les négociations avec le propriétaire des parcelles mitoyennes (phase 2 OAP).

Dans ce contexte, il est donc nécessaire d'avenanter la PSV afin de recalibrer le calendrier prévisionnel sur la procédure du PLUI-HD pour une cession envisagée en novembre 2026 mais également pour intégrer la phase 2 de l'OAP tant au niveau du périmètre que du montant plafond des engagements financiers.

Rappel du programme ou du projet :

Réalisation d'un programme de 17 logements 100% LLS (12T2, 1T3, 4T4)
 Surface SDP 972 m² - SHAB 911m² - CF 175€/m² SDP
 Livraison + 36 mois après signature acte



Secteur en zone UC	
Superficie globale : 6 100 m ²	
Secteur UC – Phase 1	Secteur UC – Phase 2
Superficie globale : 3 100 m ²	Superficie globale : 3 000 m ²
Nombre de logements minimum : 17	Nombre de logements minimum : 22
Part minimale de logements sociaux : 60%	



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°1 de prorogation, de modification du périmètre et
d'augmentation du montant plafond**

**A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-24-024
« 476 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE »**

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle à Izon (33450) – représentée par **Monsieur Laurent DE LAUNAY**, son maire, dûment habilité par délibération n° **XXXXX** du conseil municipal du **XXXXX**,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-**XXX** du **XXXX**.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

PRÉAMBULE

La commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

L'EPFNA a acquis en 2022 un foncier de 3 078 m² ciblé dans une OAP du PLU de la commune. Ce projet est porté par Noalis pour la réalisation de 17 logements collectifs neuf en 100% social et correspond à la phase 1 de l'OAP.

Une promesse de vente avait été signé avec Noalis avec pour objectif une signature de l'acte authentique de cession en novembre 2025. Le permis de construire devait être déposé en juillet 2025 mais la réunion préalable à mis en évidence une incompatibilité entre le règlement imposé par l'OAP et l'emprise de projet global.

En effet, l'OAP prévoit une superficie d'aménagement minimum de 6000m² correspondant au phase 1 et 2 cumulée. Or aucune négociation n'a pu aboutir avec le propriétaire des parcelles ciblées dans la phase 2.

L'enquête publique relative au PLUi-HD débutera en septembre et nécessitera donc que des remarques soit formulées par Noalis, appuyé par l'EPFNA et la commune, afin de faire modifier le règlement. En cas de refus, il est donc nécessaire d'envisager de reprendre les négociations avec le propriétaire voisin afin de maîtriser l'emprise globale de l'OAP.

Le stock de la convention est de 315 196,91€ sur un plafond de la convention de 320 000€. Le reste disponible est de 4 803,09€.

L'objet du présent avenant est :

- Augmenter l'enveloppe financière de la convention afin d'anticiper les frais de portage supplémentaires et d'y intégrer le montant du portage des parcelles de la phase 2 de l'OAP
- Prolonger la durée de la convention pour permettre au bailleur social formuler ses remarques lors de l'enquête publique et de purger sont permis de construire
- De modifier le périmètre afin d'intégrer les parcelles AV 91 et 92, phase 2 de l'OAP.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Cet article annule et remplace le paragraphe 2.2 « Définition du secteur d'intervention » dans la convention initiale signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

Le secteur d'intervention est identifié comme « 476 avenue du Général de Gaulle » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AV0093	3 078 m ²	Bâti	476 Avenue du Général de Gaulle	UC	Libre

AV0091	2 127 m ²	Bâti	486 Avenue du Général de Gaulle	UC	Occupé
AV0092	948 m ²	Non bâti	Avenue du Général de Gaulle	UC	Occupé



ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace le paragraphe 5.2 « Plafond de dépenses » dans la convention initiale signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **900 000 € HT (NEUF CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis d'éventuelles dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION dans la convention initiale signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

La convention sera donc échue au **31/12/2029**.

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...).

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Izon
représentée par son maire,

Laurent de LAUNAY

**L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine**
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°XXXX en date du XXXXX

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-103

Avenant n° 1 de prorogation et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-026 « Route d'Anglumeau » entre la Commune d'Izon 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 de prorogation et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-026 « Route d'Anglumeau » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 380 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'IZON (33207)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 de prorogation et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-026 « Route d'Anglumeau » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA

Contexte : Suite au dépôt du PC le 2/05/2024, un recours a été formulé par les voisins, propriétaires des parcelles BD 158 car leur acte de propriété mentionne une servitude d'écoulement des eaux usées avec institution d'une bande « non aedificandi » de 6 m de large le long de celle-ci. Cette bande de non-aedificandi n'apparaît dans aucun des documents transmis lors de l'acquisition du foncier par l'EPFNA.

Gironde Habitat négocie avec les propriétaires afin de trouver un accord pour déplacer la canalisation et éviter de redéposer le PC qui ne pourrait plus être approuvé en l'état suite à une modification du PLU.

Projet : Réalisation d'un programme de 12 logements 100% LLS (4 T2, 5T3, 2 T4, 1T5)

Date échéance convention : 30/06/2027

Montant : 380 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'IZON (33207)

Avenant n° 1 de prorogation et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-026 « Route d'Anglumeau » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA



• **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 de prorogation et d'augmentation du montant plafond

- Convention signée le 28/05/2024
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 16/03/2022
- **Échéance convention** : 31/12/2025
- **Prolongation de : 18 mois, soit jusqu'au 30/06/2027**

- **Montant engagement financier convention** : 360 000 €
- **Augmentation de : 20 000 € soit un montant global de 380 000€**
- **Minoration SRU** : 27 200€ soit 120 000€ sur cette opération

- Signataires : Commune d'Izon/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien:

Parcelles BD 123, 232 et 233 – 2 630 m²



Avenant n° 1 de prorogation et d'augmentation du montant plafond à la convention de réalisation n°33-24-026 « Route d'Anglumeau » entre la Commune d'Izon et l'EPFNA

Justification de l'avenant :

Suite au dépôt du PC le 2/05/2024, un recours a été formulé par les voisins, propriétaires des parcelles BD 158 car leur acte de propriété mentionne une servitude d'écoulement des eaux usées avec institution d'une bande "non aedificandi« de 6 m de large le long de celle-ci. Cette bande de non-aedificandi n'apparaît dans aucun des documents transmis lors de l'acquisition. Gironde Habitat négocie depuis avec les propriétaires afin de trouver un accord pour déplacer la canalisation afin de ne pas devoir redéposer le PC qui ne pourrait plus être approuvé en l'état suite à une modification du PLU.



Rappel du programme ou du projet :

Réalisation d'un programme de 12 logements 100% LLS (4 T2, 5T3, 2 T4, 1T5)

Surface SDP 850 m² - SHAB 811m² - Charge foncière 282€/m² SDP
Livraison + 24 mois après signature acte



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°1 de prorogation et d'augmentation du montant plafond

A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-24-026

« ROUTE D'ANGLUMEAU »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle à Izon (33450) – représentée par **Monsieur Laurent DE LAUNAY**, son maire, dûment habilité par délibération n° **XXXXX** du conseil municipal du **XXXXX**,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-**XXX** du **XXXX**.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

PRÉAMBULE

La commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

L'EPFNA a acquis en 2021 un foncier de 2 630 m² destiné à accueillir un projet porté par Gironde Habitat pour la réalisation de 12 logements collectifs neuf en 100% social. Le permis de construire a été déposé le 2/05/2024.

Les voisins ont alors formulé un recours relatif à la présence d'une servitude de passage d'une canalisation des eaux usées sur laquelle, dans leur acte, est inscrite une bande « non aedificandi » de 6 m de large le long de celle-ci. Cette dernière n'avait pas été mentionnée dans l'acte d'acquisition du foncier par l'EPFNA.

Gironde Habitat est en cours de négociation avec les voisins afin de trouver une solution permettant de maintenir le projet en l'état car une modification du PLU en septembre 2024 contraindrait à revoir le projet dans son ensemble. La cession à Gironde Habitat sera réalisée dès résolution de cet aléa.

Le stock de la convention est de 353 942,30€ sur un plafond de la convention de 360 000€. Le reste disponible est de 6 057,70€.

L'objet du présent avenant est :

- Augmenter l'enveloppe financière de la convention afin d'anticiper les frais de portage supplémentaires
- Prolonger la durée de la convention afin de laisser le temps au bailleur social de trouver un accord avec les voisins

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace le paragraphe 5.2 « Plafond de dépenses » dans la convention initiale signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **380 000 € HT (TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES)**

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis d'éventuelles dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION dans la convention initiale signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

La convention sera donc échu(e) au **30/06/2027**.

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...).

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Izon
représentée par son maire,

Laurent de LAUNAY

**L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine**
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°XXXX en date du XXXXX

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 104

Convention de réalisation n°33-25-066 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Rauzan 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-066 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Rauzan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE RAUZAN (33350)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025



Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-25-066 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Rauzan et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Rauzan située à 1 heure à l'Est de Bordeaux et 30 minutes au sud de Libourne, est un bourg dynamique qui s'attache à garder son caractère rural et familial et poursuivant ses projets de développement.

Projet : Cette convention a pour objet d'acquérir et de réhabiliter un ensemble immobilier dégradé en centre-bourg. La Commune de Rauzan estime que ce foncier stratégique pour son développement lui permettra de réaliser des logements, des commerces, des places de parking et un équipement communal.

L'objectif est d'étudier les conditions de réalisation d'un projet au regard de l'état du site, ses possibilités de transformation et de l'acquisition du foncier actuellement en vente.

Date échéance convention : 30/06/2029

Montant : 450 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE RAUZAN (33350)



Situation: bourg rural de 1 253 habitants



Marché:



Identification des biens

Parcelle	Propriétaire	Adresse	Contenance	Occupation
ZA 133	M. Pinto	8 rue Grand Rue	710 m ²	Occupé par le propriétaire et un commerce
ZA 307		Rue Peyruc	789 m ²	Libre
			Total = 1 499 m²	

Photos



Ancien cinéma



Café de la Grand rue

**Bail commercial en cours
9 ans (depuis 07/07/2006) / prochaine
échéance : 06/07/2033
3 480€/an
Propriétaire souhaite vendre son
commerce**



Cour intérieure

Convention de réalisation n°33-25-066 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Rauzan et l'EPFNA



- Nom des signataires : **Commune de Rauzan et EPFNA**
- Projet : **Revitalisation du centre-bourg**
- Montant : **450 000 €**
- Garant du rachat : **Commune de Rauzan**
- Date échéance convention : **30/06/2029**

Budget	Montant prévisionnel
Acquisition	Entre 150 000 € et 200 000 €
Etudes et diagnostics	50 000 €
<i>Démolition (hypothèse)</i>	<i>100 000 €</i>
Portage	50 000 €
Aléas (10 % du total)	40 000 €
TOTAL	440 000 €



COMMUNE
DE
RAUZAN



CONVENTION REALISATION N°33-25-066

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE RAUZAN (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Rauzan**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 6 rue de l'Hôpital – 33420 RAUZAN, représentée par **Monsieur Christophe QUEBEC**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXX,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°XXX du XXX.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou « **l'Etablissement** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune de Rauzan sollicite l'EPFNA pour acquérir un immeuble de centre-bourg afin d'y implanter des commerces et des logements et contribuer à redynamiser son centre. Cette opération est exclusivement portée par la commune qui rachètera le foncier à l'EPFNA.

La commune de Rauzan

La commune de Rauzan est située dans le département de la Gironde en région Nouvelle-Aquitaine, à environ 40 km à l'est-sud-est de Bordeaux.

Elle est intégrée à la Communauté de Communes Castillon-Pujols.

L'accessibilité routière de la commune se fait principalement via la route départementale D128, qui traverse le bourg et le relie à Jugazan à l'ouest, ainsi qu'à d'autres villages. L'accès autoroutier le plus proche est celui de l'A62 (Bordeaux-Toulouse), situé au sud-ouest de la commune.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

INDICATEURS	COMMUNE Rauzan	EPCI CC Castillon/Pujols	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	1 236	19 054	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,65 %	0,11 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	6,58 %	4,16 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	3	23	11 039	STATDEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	5 047 m ²	606 219 m ²	STATDEL
Taux de vacance du parc de logements	16,90 %	15,53 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	515	6 258	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	12	201	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	11,70 %	12,87 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,24	2,25	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	32	449	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	1	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	31	175	Observatoire des Territoires

La communauté de communes Castillon Pujols,

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols a été créée le 1er janvier 2003 et regroupe aujourd'hui 31 communes et près de 20 000 habitants.

La Communauté de Communes est compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et de documents d'urbanisme.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Rauzan	Approuvé le 07 mars 2011	Modification simplifiée n°2 du PLU de Rauzan
PLH		
SCOT du Grand Libournais	Approuvé le 06 octobre 2016	Révision générale en cours

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Rauzan et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 6-8 RUE GRAND RUE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
ZA 133	710 m ²	Bâti	8 rue Grand Rue	UA	Périmètre monument historique	Occupé
ZA 307	789 m ²		Rue Peyruc			



2.2. Définition du projet

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

Etudes capacitaires	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation urbaine	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire	Autres : à préciser

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

- Garder le bar ou faire un commerce ;
- Créer des places de parking (entre 20 et 25 places possibles) sur le terrain car la commune est en manque de place de stationnement ;
- Diviser la partie habitable en 8 logements environ (900 m² habitables environ), types T2/T3 ;
- Garder le cinéma (patrimoine du village) ou en faire une salle culturelle.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien
- En collectif

Nombre de logements prévus	8
Dont sociaux	8
Typologies des logements	T2 / T3
Densité prévue	900 m ²

L'objet principal de ce projet est de réhabiliter un bâtiment stratégique situé en cœur de bourg.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à la Commune.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2026
- Réalisation des diagnostics sur l'état du bâtiment : 2026

- Réalisation des travaux : 2027 - 2028
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : 2029

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal 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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment

	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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 **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.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échuë à la date du 30/06/2029.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la commune et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Rauzan
représentée par son maire,

Christophe QUEBEC

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financier, Madame Cécile COURAULT, n° XXX

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-105

Avenant n°1 de modification du périmètre à la convention de réalisation n°33-24-132 pour la production de logements dans la ZAC « Cœur de bourg » entre la Commune de St-Jean-d'Illac 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 du périmètre à la convention de réalisation n°33-24-132 pour la production de logements dans la ZAC « Cœur de bourg » entre la Commune de St-Jean-d'Illac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC (33422)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification du périmètre à la convention de réalisation n°33-24-132 pour la production de logements dans la ZAC « Cœur de bourg » entre la Commune de St-Jean-d'Illac et l'EPFNA

Contexte : Les propriétaires de l'ensemble des parcelles restant à acquérir ont donné leur accord pour vendre. Cependant suite à l'envoi de l'offre de prix aux propriétaires, un incendie a dégradé un des bâtiments qui pourrait générer des surcouts de démolition à cause de l'état de l'amiante.

L'acquisition des 10 parcelles est envisagée pour un montant de 5 280 000 €. Des diagnostics amiante doivent préciser le surcout afin de renégocier éventuellement le prix de vente.

La parcelle AC 193 se situant le long de la voie publique avait été omise lors de la rédaction de la convention et doit également être intégrée au périmètre.

Projet : SdP de 44 512m² comprenant logements, équipements, commerces et services.

Acquisitions portées par l'EPF correspondent à 30286 m² de SdP dont 28 875 m² pour du logement et 1 411 m² pour des commerces et services

Détail logements : 406 logements dont 144 LLS (35%) et 21 BRS (5%)

Date échéance convention : 31/12/2028

Montant : 5 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC (33422)

Avenant n°1 de modification du périmètre à la convention de réalisation n°33-24-132 pour la production de logements dans la ZAC « Cœur de bourg » entre la Commune de St-Jean-d'Illac et l'EPFNA



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de modification du périmètre
- Convention signée le 25/03/2025
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : /
- **Échéance convention** : 31/12/2028
- **Périmètre** : Ajout parcelle AC 193 d'une contenance de 215m² soit un périmètre global de 37 994 m²
- **Montant engagement financier convention** : 5 500 000 €
- Signataires : Commune de St-Jean d'Illac/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien:

Parcelles restantes à acquérir ZAC Cœur de bourg – ancienne scierie – terrain nu et maison d'habitation



Avenant n°1 de modification du périmètre à la convention de réalisation n°33-24-132 pour pour la production de logements dans la ZAC « Cœur de bourg » entre la Commune de St-Jean-d'Illac et l'EPFNA

Justification de l'avenant :

Les propriétaires de l'ensemble des parcelles restant à acquérir ont donné leur accord pour vendre. L'acquisition des 10 parcelles devrait être finalisée d'ici fin novembre 2025 pour un montant de 5 280 000€.

La parcelle AC 193 se situant le long de la voie publique avait été omise lors de la rédaction de la convention et doit donc



Rappel du programme ou du projet :

SdP de 44 512m² comprenant logements, équipements, commerces et services.

Acquisitions portées par l'EPF correspondent à 30286 m² de SdP dont 28 875 m² pour du logement et 1 411 m² pour des commerces et services

Détail logements : 406 logements dont 144 LLS (35%) et 21 BRS (5%)





**AVENANT N°1 DE MODIFICATION DU PERIMETRE À LA CONVENTION
REALISATION N° 33-24-132
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LA ZAC « CŒUR DE BOURG »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D' ILLAC
ET
L' ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La commune de Saint-Jean-d'Illac, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 120 Avenue du Las à Saint-Jean-d'Illac (33127), représentée par Monsieur **Édouard QUINTANO**, son maire, dûment habilité par délibération n° XXXX du conseil municipal du XXXX, Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** »;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- XXXX du XXXX.

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le présent avenant a pour objet de modifier le périmètre de la convention initiale pour y intégrer la parcelle AC 193 appartenant se trouvant dans le périmètre de projet de la ZAC.

Les propriétaires de l'emprise de la ZAC sont désormais vendeurs et un accord était sur le point d'être finalisé mais, suite à un incendie sur le bâtiment principal, des diagnostics complémentaires sont nécessaires pour vérifier les coûts prévisionnels budgétisés par Clairsienne-Domofrance notamment liés au désamiantage. A noter que Clairsienne a fusionné avec Domofrance au 1^{er} septembre 2025.

Pour mémoire le stock de la convention est à 0 €. Le planning de l'opération est inchangé :

- 2025 : Acquisition nue-propriété par EPFNA et usufruit par Clairsienne-Domofrance
- 2026- 2028 : travaux de démolition par Domofrance
- 2028 : revente de la nue-propriété à Domofrance

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Cet article vient modifier dans la convention initiale le paragraphe 2.1 « Définition du secteur d'intervention » pour ajouter la parcelle AC 193.

Le secteur d'intervention est identifié comme « ZAC Cœur de Bourg » et défini par les éléments suivants :

Porteur de projet	Parcelle cadastrale	Surface	Type de bien	Adresse de la parcelle	Particularités de la parcelle	Zonage PLU
Clairsienne	AA1003	954	Local commercial ou industriel, ou biens divers	559 AV DU LAS	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106	1AUc
	AC0227	14452	Bois, aulnaies, saussaies, oseraies et sols et hangars de stockages de bois	AV DU DUC DE LORGE	ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg Espaces Libres ou à Planter	1AUc
	AA1073	15242	Terrains à bâtir	LOT LE CLOS D EUGENIE	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106 ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg Espaces Libres ou à Planter	1AUc
	AC0221	1243	Sols	RUE DU CRABEY	Espace libre ou à planter	1AUc
	AC0193	215	Sols	LE BOURG	Espace libre	1AUC
	AA1074	624	Terrains à bâtir	LOT LE CLOS D EUGENIE	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106 ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg Espaces Libres ou à Planter	1AUc
	AC0223	1787	Local commercial ou industriel, ou biens divers	22 RUE DU CRABEY	ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg	1AUc

	AC0225	90	Sols	LE BOURG		1AUc
	AA1077	712	Maison avec dépendance	23 CHE DE RIBOT	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106	UB
	AC0249 (p)	52	Bois, aulnaies, saussaies, oseraies	AV DU DUC DE LORGE	ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg	UE
Commune	AC0249 (p)	3229				
	AC0034	733	Taillis simples	RIBOT		UE
	AC0251	327	Bois, aulnaies, saussaies, oseraies	RIBOT		UE



Les autres dispositions de la convention n° 33-24-132 restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Jean-d'Illac
représentée par son maire,

**L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine**
représenté par son directeur général,

Edouard QUINTANO

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXX** n°2025/**XXX** en date du **XXXXXX**.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025-106

Avenant n°1 de modification du périmètre de la Convention de réalisation n°33-24-154 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Laurent du Bois et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 du périmètre de la Convention de réalisation n°33-24-154 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Laurent du Bois et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33427)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification du périmètre de la Convention de réalisation n°33-24-154 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Laurent du Bois et l'EPFNA

Contexte : Commune de l'Entre Deux Mers, Saint-Laurent-du-Bois a engagé depuis de nombreuses années une restructuration de son centre-bourg. De nombreux programmes visent à redynamiser le bourg : réaménagement de la place de la mairie, sécurisation des abords de la route départementale, une opération de logements sociaux accompagnée par l'EPFNA.

Projet : La commune de Saint-Laurent-du-Bois envisage de reprendre un commerce historique du centre-bourg car elle manque d'activités commerciales, notamment d'un restaurant à cet emplacement qui a fermé il y a quelques années. La commune avait racheté la licence IV et envisage de trouver un nouvel exploitant en conservant les murs.

Cet avenant a pour objectif d'ajouter une parcelle au périmètre de la convention en vue de son acquisition.

Date échéance convention : 31/12/2028

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33427)



Situation: Situé en cœur de bourg, à 50 km de Bordeaux



Identification du bien: ancien restaurant



Marché: Marché tendu – peu de locatif
– Peu de logements vacants



MAISON

Prix m2 moyen

1940 €

de 1746 € à 3 281 €

Indice de confiance ●●●●



Périmètre actuel de la convention
Parcelle ZE 360 (262 m²)



Nouveau périmètre de la
convention
Parcelle ZE 360 (262 m²) + parcelle
ZE 254 (205 m²)

Convention de réalisation n°33-24-154 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Laurent du Bois et l'EPFNA



- Nature de l'avenant: modification du périmètre ; intégration de la parcelle ZE 254
- Nom formel des contractants / signataires : Commune de Saint LAURENT DU BOIS et EPFNA
- Objet : acquisition d'un ancien restaurant
- Montant : 150 000 € (inchangé)
- Garantie financière : Commune de Saint LAURENT DU BOIS
- Délai : 31/12/2028 (inchangé)
- Missions attendues :
 - Portage des parcelles ZE360 et ZE254 jusqu'à la rétrocession à la commune
 - Cession d'usufruit à étudier pour une remise en exploitation rapidement (via une COP puis bail)
 - Proposition EPFNA : revente à la commune.



Bureau du 29 novembre 2024

**SAINT LAURENT
DU BOIS**



AVENANT N°1 DE MODIFICATION DU PERIMETRE

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-24-154

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Laurent-du-Bois**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 40 le Bourg-Ouest à Saint-Laurent-du-Bois (33540), représentée par **Monsieur Colin SHERIFFS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXX,

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°BU-2025-XXX du 02 octobre 2025.

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 03 février 2025, une convention de réalisation a été signée entre la Commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA. Cette convention a pour objectif d'accompagner la commune dans le développement de son centre-bourg, en particulier de son offre commerciale.

Le site correspond à un ancien restaurant fermé depuis 2016, dont la maîtrise foncière permettrait une véritable redynamisation du centre-bourg, en manque de commerce de proximité. Cette opération viendrait compléter l'intervention précédente de l'EPFNA qui a permis de créer 3 logements sociaux dans le centre-bourg.

En vue d'élargir l'assiette du projet, il a été décidé d'inclure la parcelle cadastrée ZE n°254 au périmètre de la convention initiale qui comprenait la parcelle cadastrée ZE n°360.

Cet avenant vise donc à élargir le périmètre précédemment défini.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

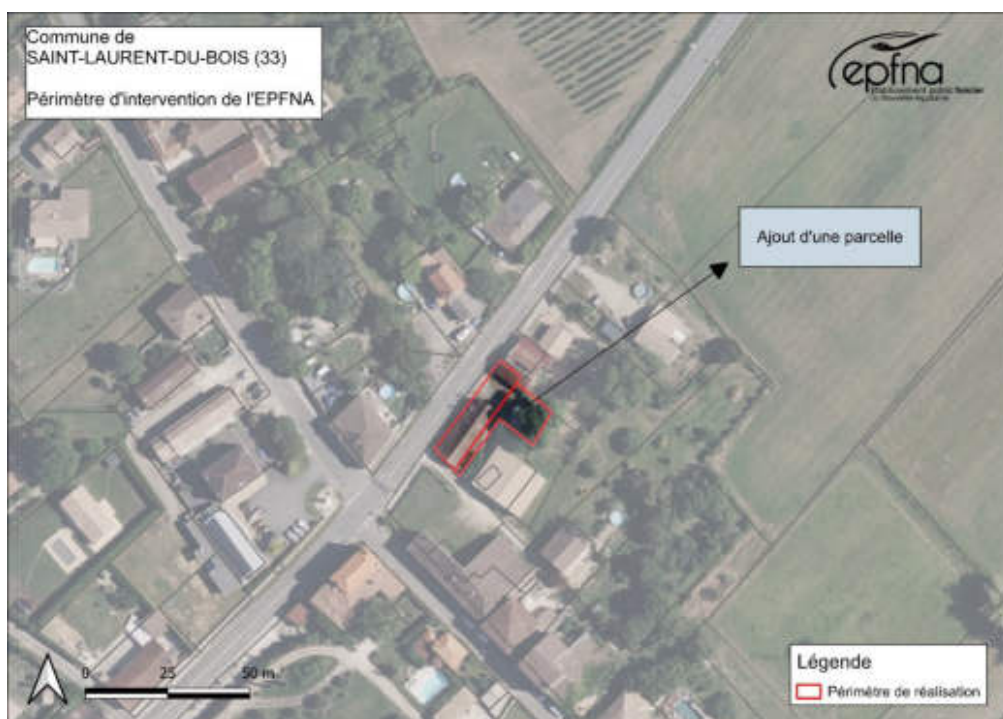
ARTICLE 1. – MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Vient modifier l'article 2 « Périmètre de projet » figurant dans la convention initiale.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Le Bourg » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage de la carte communale	Particularités de la parcelle	Occupation
ZE 360	262 m ²	Bâti	Le Bourg	U	Néant	Libre
ZE 254	205 m ²	Non bâti	Le Bourg Sud	U	Néant	Libre

Total = 467 m²



Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Laurent-
du-Bois
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
Général,

Colin SHERIFFS

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, Madame XXX n° XXX en date du XXX

Annexes :

- *Convention opérationnelle n°33-24-154*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° B-2025- 107

Avenant n°1 de prorogation à la convention de veille n°33-23-027 pour la requalification de l'ancien centre de formation marine entre la commune de Hourtin et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

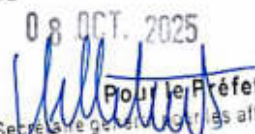
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prorogation à la convention de veille n°33-23-027 pour la requalification de l'ancien centre de formation marine entre la commune de Hourtin et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, 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 ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE HOURTIN (33203)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général des affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 188 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention de veille n°33-23-027 pour la requalification de l'ancien centre de formation marine entre la commune de Hourtin et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Contexte : Le site est une ancienne base militaire de plus de 23 hectares, à l'extrémité nord du lac d'Hourtin. Il s'agit de l'ancien CFM (Centre de Formation Marine), en friche depuis 20 ans. Depuis la session du site en 2006, la commune a participé activement aux différents projets proposés par la société Hourtin Promotion Internationale.

Projet : Cette convention vise à établir un cadre partenarial entre la commune de Hourtin et l'EPFNA pour mener à bien un projet d'intérêt général sur l'ancien site militaire CFM aujourd'hui en friche.

Date échéance convention : 31/12/2026

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE HOURTIN (33203)

Avenant 1 – Durée – Convention de veille ancien site CFM – Hourtin



- **Objet de l'avenant : prolongation de la convention**
- Convention signée le 27/03/2023
- Échéance convention : 31/12/2025
- Prolongation de 1 an, soit jusqu'au **31/12/2026**

- Montant engagement financier convention : 2.000.000€ (inchangé)

- Périmètre : inchangé

- Signataires : Ville de Hourtin et l'EPFNA
- Garantie financière : Ville de Hourtin



Identification des biens:

**Ancienne base militaire de plus de 23 hectares, à l'extrémité nord du lac d'Hourtin.
Il s'agit de l'ancien CFM (Centre de Formation Marine), en friche depuis 20 ans.**



Avenant 1 – Durée – Convention de veille ancien site CFM – Hourtin

Justification de l'avenant :

La Commune de Hourtin a conclu une convention de veille avec l'EPFNA le 27 mars 2023, afin d'établir un cadre partenarial entre la commune de Hourtin et l'EPFNA pour mener à bien un projet d'intérêt général sur l'ancien site militaire CFM aujourd'hui en friche.

Le site est une ancienne base militaire de plus de 23 hectares, à l'extrémité nord du lac d'Hourtin. Il s'agit de l'ancien CFM (Centre de Formation Marine), en friche depuis 20 ans. Depuis la session du site en 2006, la commune a participé activement aux différents projets proposés par la société Hourtin Promotion Internationale. En dépit de son intervention, les différents projets n'ont pas abouti et la commune souhaite reprendre la main sur le développement du projet.

Le présent avenant concerne les parcelles BP0303, AD0587 et AD0528. Il a donc pour objectif de proroger ce cadre conventionnel au-delà des élections municipales prévues au premier trimestre 2026, afin de sécuriser la présence de l'EPFNA aux côtés de la commune d'Hourtin dans le cadre d'un projet d'intérêt général.

C'est pourquoi, l'avenant est prolongé de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026.



AVENANT N° 1 DE PROROGATION

**CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-027
POUR LA REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CENTRE DE FORMATION MARINE**

Entre

LA COMMUNE DE HOURTIN (33),

Et

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Hourtin dont la Mairie est Place de l'Église, 33990 HOURTIN, représentée par son maire, Monsieur Jean-Marc SIGNORET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 03 décembre 2025,

Ci-après dénommée « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

D'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2025-XXX du 28 novembre 2025,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou « **l'Établissement** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Hourtin a conclu une convention de veille avec l'EPFNA le 27 mars 2023, afin d'établir un cadre partenarial entre la commune de Hourtin et l'EPFNA pour mener à bien un projet d'intérêt général sur l'ancien site militaire CFM aujourd'hui en friche.

Le site est une ancienne base militaire de plus de 23 hectares, à l'extrémité nord du lac d'Hourtin. Il s'agit de l'ancien CFM (Centre de Formation Marine), en friche depuis 20 ans. Depuis la session du site en 2006, la commune a participé activement aux différents projets proposés par la société Hourtin Promotion Internationale. En dépit de son intervention, les différents projets n'ont pas abouti et la commune souhaite reprendre la main sur le développement du projet.

Le présent avenant concerne les parcelles BP0303, AD0587 et AD0528. Il a donc pour objectif de proroger ce cadre conventionnel au-delà des élections municipales prévues au premier trimestre 2026, afin de sécuriser la présence de l'EPFNA aux côtés de la commune d'Hourtin dans le cadre d'un projet d'intérêt général.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 5. – " Durée de la convention" de la convention opérationnelle en date du 27 mars 2023 est modifié comme suit :

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2026.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le _____ en 3 exemplaires originaux

La Commune de Hourtin
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Jean-Marc SIGNORET

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleur général économique et financier, Madame COURAULT n°XXX en date du XXX.

Annexe n°1 : Convention veille n°33-23-027 entre Hourtin et l'EPFNA

Annexe n°2 : Règlement d'intervention