PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS N°R75-2026-038

PUBLIÉ LE 3 FÉVRIER 2026

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 (375 pages) Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-12-19-00017

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

B–AHE/SL– 19/12/2025 – point I.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-171**

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n°16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de prehomogeneisation de Lafarge entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n°16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de prehomogeneisation de Lafarge entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 JAN. 2026

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain FELLETERET

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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n° 16-23-121 pour la reconversion de l'ancien site de prehomogeneisation de Lafarge entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a engagé en 2024 des travaux de déconstruction des 2 halls dits «Préhomo ». Lors de l'enlèvement des fondations, des débris de plaques fibrociments amianté ont été découverts. Différents sondages font état de la présence de ces débris à plusieurs endroits de l'emprise des bâtiments de plus de 10 500 m². Ces découvertes enge,dreront des frais supplémentaires importants et retarde le projet en cours sur l'emprise.

Prise en charge d'un reste à charge important suite à la découverte d'amiante sur l'emprise des bâtiments déconstruits.

Il s'agit d'une réaffectation de minoration, validée par le conseil d'administration du 28 novembre 2025.

Projet : L'EPFNA a signé avec un investisseur une PSV pour développer une zone d'activité de haute qualité environnementale ainsi qu'une centrale de production d'énergie hydrogène.

Date de fin de la convention : 31/12/2026

Montant de la convention : 1 100 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA COURONNE (16113)

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

Avenant n°1 de minoration _PREHOMO_LA COURONNE

- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 **de minoration à la convention n°16-23-121**
- Convention signée le 16/01/2024
- Date d'acquisition du 1er foncier : 17/12/2021 (dans le cadre de la convention n°16-18-085)
- Échéance convention : 31/12/2026
- Montant engagement financier convention : 1 100 000 €
- Signataires : Commune de La Couronne / CA du Grand Angoulême / EPFNA
- Garantie financière : Commune

Identification du bien: Propriété comportant deux halls (stockage d'argile et de pré homogénéisation) démolis Arrêt de chantier suite à la découverte de déchets amiantés au niveau du terrain de l'emprise démolie.

Avenant n°1 de minoration _PREHOMO_LA COURONNE

Explication du déficit d'opération/ du montage :

L'EPFNA a signé avec un investisseur une PSV pour développer une zone d'activité de haute qualité environnementale ainsi qu'une centrale de production d'énergie hydrogène.

L'EPFNA a engagé en 2024 des travaux de déconstruction des deux halls dits « Préhomo ». Lors de l'enlèvement des fondations, des débris de plaques fibrociments amiantées ont été découverts. Différents sondages sur l'emprise des bâtiments de plus de 10 500 m² font état de la présence de ces débris sur le périmètre du chantier.

En complément d'un chantier de démolition onéreux, ces découvertes engendreront des frais supplémentaires très importants remettant en cause l'équilibre financier du projet global et de son calendrier de sortie.

Proposition :

La mise en place de cette minoration foncière de 400 000 € vise à permettre la prise en charge d'une partie de ces surcoûts liés à cette découverte.

Planning :

Il n'est à ce jour pas possible de déterminer un calendrier prévisionnel de l'opération au regard des incertitudes juridiques et financières qui pèsent sur projet.

Programme/ projet :

- Développement d'une zone d'activité économique de haute qualité environnementale
- Création d'une centrale de production d'énergie hydrogène

AVENANT N°1 D'INTÉGRATION D'UNE MINORATION SUR FONDS PROPRES À LA CONVENTION DE RÉALISATION N° 16-23-121

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

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal 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 délibération 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 19 décembre 2025.

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

d'autre part

PREAMBULE

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 de l'ancien site de pré homogénéisation 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 17 décembre 2021. Le stock restant de cette convention a été proratisé pour chaque convention en découlant. Dans le cadre de l'opération « préhomo », le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 1 100 000 €. La valorisation des fonciers pour cette convention a été faite à hauteur de 36 000 € HT.

Dans la continuité d'un travail entrepris par un opérateur privé nommé BTV Investissement dans le cadre d'un projet à vocation économique à l'échelle du périmètre de la convention opérationnelle, des négociations ont été entreprises avec cet opérateur et une promesse de vente a été signée le 15 septembre 2023 pour un montant de 328 000 € HT. Le projet consiste en la création d'une zone économique de haute qualité environnementale et d'une centrale de production d'hydrogène.

En vue de permettre la réalisation de ce projet, l'EPFNA a engagé en 2024 les travaux de déconstruction d'un hall de stockage d'argile et d'un hall de pré homogénéisation. Néanmoins, lors de l'enlèvement des fondations de ces bâtiments, des débris de plaques fibrociment amiantées ont été retrouvés autour de blocs béton. Différents sondages sur l'emprise des bâtiments de plus de 10 500 m² ont été réalisés et ont révélé la présence de ces débris sur le périmètre global du chantier de démolition. Aussi, en complément d'un chantier de démolition déjà onéreux, ces découvertes vont générer un investissement financier très conséquent en vue d'enlever ces déchets amiantés en quantité importante. De plus, cette découverte remet en cause à la fois l'équilibre financier du projet et également son calendrier de sortie.

Un courrier de mise en demeure a été envoyé à la société venderesse LafargeHolcim Ciments pour supporter les coûts d'investigations et la prise en charge des frais de traitements des débris et de remise en état du site. Un contentieux sera probablement à engager avec cette société en vue de déterminer les responsabilités de chacun sur cette découverte impactante. Face à cette situation, la mise en place d'une minoration foncière vise à permettre la réalisation du projet escompté et la participation aux surcoûts liés à cette découverte.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

1.1 – OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

Le projet vise au développement d'une zone d'activité économique de haute qualité environnementale ainsi qu'une centrale de production d'hydrogène. Préalablement au développement de ce projet structurant pour l'agglomération d'Angoulême au regard des retombées économiques qu'il implique, l'EPF NA doit entreprendre les travaux de démolition et de désamiantage en vue de céder un foncier prêt à l'emploi. Seulement, alors que l'équilibre financier de ce projet était déjà rendu précaire par le coût conséquent de la démolition des halls, la découverte de terres amiantées sur l'ensemble de l'emprise de projet complexifie grandement l'opération et notamment son équilibre financier. Aussi, la minoration foncière a pour objet de diminuer le reste à charge de

la collectivité pour un projet très contraint financièrement par cette découverte fortuite. L'objectif étant de permettre la sortie d'un projet pour la requalification de ces fonciers.

1.2 – MONTANT DE LA MINORATION FONCIERE

Par délibération n° CA-2025-XX en date du 28 novembre 2025, le montant de la minoration sur fonds propres attribuée est de 400 000,00 € (QUATRE CENT MILLE EUROS).

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur Général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général final du projet.

1.3 – DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention et des acquisitions ci-avant identifiées objet du projet s'élèvent à 737 249,39 € HT au 25/11/2025.

Le bilan financier du projet au 25/11/2025 est le suivant :

DEPENSES (en HT)		**RECETTES (en HT)**	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	46 232,09 €	Prix de cession (au prix de revient)	328 000,00 €
Etudes préalables (diagnostics avant-vente)	45 358,13 €	Minoration foncière EPFNA	400 000,00 €
Travaux et démolition	582 944,03 € (1)	Reste à charge (2)	57 749,39 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	11 215,14 €		
TOTAL	**785 749,39 €**	**TOTAL**	**785 749,39 €**

Les avenants des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre dû à la découverte fortuite engendrent un surcoût d'environ 45 000 €. Ce surcoût a été intégré au poste de dépense « Travaux et démolition » (1), puisqu'il sera nécessairement engagé.

Le devis pour le sondage de la zone afin de déterminer précisément l'étendue et la profondeur de la présence de ces débris amiantés est d'environ 50 000 €. Cependant, au regard de la situation, il n'est pas possible à ce jour d'évaluer les surcoûts importants qu'engendreront les traitements des débris amiantés retrouvés sur le site, qui pèsera sur le reste à charge de la collectivité (2).

Par les délibérations n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Dans le cas de ce projet, les dépenses restantes à engager sont inconnues. À ce titre, il est convenu que le montant de la minoration sera plafonné au maximum à 80 % du déficit, à raison d'un montant maximal de 400 000 €.

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Au regard des éléments explicités ci-dessus, il n'est à ce jour pas possible de déterminer un calendrier prévisionnel de l'opération au regard des incertitudes juridiques et financières qui pèsent sur projet.

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du reste à charge de la collectivité.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit de la collectivité, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément aux délibérations du Conseil d'Administration n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

En cas de non-réalisation du projet pour quelle que raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration versée.

Les autres dispositions de la convention n°16-23-121 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° 16-23-121

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-172**

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion de la friche dite « Maison Albert » en centre-ville entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n°16-23-124 pour la reconversion de la friche dite « Maison Albert » en centre-ville entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n° 16-23-124 pour la reconversion de la friche dite « Maison Albert » en centre-ville entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : Travaux de réfection de toiture déséquilibrant le bilan. L'EPFNA a signé avec un investisseur une PSV pour développer un projet de multiservices. Seulement, cette vente n'a pas abouti au regard de l'équilibre économique précaire du projet. Cela est notamment dû à la réfection de la toiture engendrant des frais supplémentaires importants pour la requalification du lieu. Le permis de construire doit être déposé prochainement. La convention arrivant à échéance, il convient de revendre le foncier à la Commune.

Il s'agit d'une réaffectation de minoration, validée par le conseil d'administration du 28 novembre 2025. D'un montant de minoration foncière de 100 000 €, elle vise à permettre la réalisation du projet escompté par la commune.

Projet : La création d'un tiers-lieu regroupant des ateliers et une manufacture partagée pour les métiers travaillant le bois et les métaux, un espace de restauration et des activités événementielles.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA COURONNE (16113)

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

Avenant n°1 de minoration _ LA COURONNE

Explication du déficit d'opération/ du montage :

L'EPFNA a signé avec un investisseur (BTV Investissement) une PSV pour développer un projet de multiservices. Seulement, cette vente n'a pas abouti au regard de l'équilibre financier du projet. L'investissement lié aux travaux de réfection de la toiture engendrent des frais supplémentaires importants pour la requalification du lieu pour l'opérateur.
La convention arrivant à échéance, il convient de revendre le foncier à la Commune.

Proposition :

La mise en place de cette minoration foncière de 100 000 € vise à permettre la réalisation du projet escompté (tiers lieux, services à la population…) qui sera désormais porté par la commune de La Couronne.
Cette minoration permet d'engager une rotation des stocks par cette cession à la commune. Il faut préciser que l'EPF NA porte en effet plusieurs fonciers sur la commune de La Couronne.

Planning :

- 4ème trimestre 2025 : Dépôt du PC
- 1er trimestre 2026 : Revente du foncier à la Commune
- 2026 : revente du foncier par la commune à l'opérateur et début des travaux

Programme/ projet :

A ce jour, le projet envisagé est la création d'un tiers-lieu regroupant :

- Des ateliers et une manufacture partagée pour les métiers travaillant le bois et les métaux ;
- Un espace de restauration ;
- Des activités événementielles.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°1 D'INTÉGRATION D'UNE MINORATION SUR FONDS PROPRES À LA CONVENTION DE RÉALISATION N° 16-23-122

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

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal 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 délibération 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 19 décembre 2025.

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

d'autre part

PREAMBULE

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 de la friche dite « Maison Albert » 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 « Maison Albert », le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 300 000 €. Dans le cadre de l'ensemble des portages réalisés par l'EPF NA sur la commune, la valorisation des propriétés inhérentes à cette convention a été faite à hauteur de 253 616 € HT.

Dans la continuité du portage réalisé, des négociations ont été entreprises avec le porteur de projet BTV Investissements et une promesse de vente a été signée le 15 septembre 2023 pour une vente projetée à 200 000 € HT. Le projet consiste en la création d'un tiers-lieu regroupant notamment une manufacture partagée, des ateliers, un espace de restauration et un espace extérieur pour de l'évènementiel autour de l'artisanat. Cet espace serait géré par l'association « Les Façonneurs ».

Cependant, le projet a pris du retard et la vente n'a pas abouti au regard de l'équilibre financier précaire du projet. En effet, la réfection nécessaire de la toiture engendre un déficit d'opération d'un peu plus de 300 000 €. Une demande de fonds verts a été déposée par l'investisseur pour aider au financement du projet (pour la réfection de la toiture), mais n'a pas été accordée sur l'enveloppe 2025, malgré l'intérêt porté à ce projet.

Face à cette situation de blocage du projet et à la convention arrivant à échéance, il convient de revendre la propriété à la Commune. La mise en place d'une minoration foncière octroyée vise à permettre la réalisation du projet escompté.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

1.1 – OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière a pour objet de diminuer le reste à charge de la collectivité pour un projet très contraint financièrement. L'objectif reste ainsi de minorer la charge foncière afin de permettre la réalisation d'un projet à dominante services/commerces par un opérateur (ou la Commune), suite à la revente du foncier au prix de revient à cette dernière.

1.2 – MONTANT DE LA MINORATION FONCIERE

Par délibération n° CA-2025-XX en date du 28 novembre 2025, le montant de la minoration sur fonds propres attribuée est de 100 000,00 € (CENT MILLE EUROS).

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur Général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général final du projet.

1.3 – DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention et des acquisitions ci-avant identifiées objet du projet s'élèvent à 276 462,50 € HT au 25/09/2025.

Le bilan financier prévisionnel du projet avec minoration (jusqu'à la fin du portage) est le suivant :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	257 874,59 €	Prix de cession (au prix de revient)	176 462,50 €
Etudes préalables (diagnostics avant-vente)	1 284,50 €	Minoration foncière EPFNA	100 000,00 €
Travaux	27,00 €	Reste à charge (si diagnostics avant-vente)	500,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	17 776,41 €		
TOTAL	**276 962,50 €**	**TOTAL**	**276 962,50 €**

Par les délibérations n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 100 000 €, soit 36 % du prix de cession au prix de revient HT de la collectivité (hors minoration).

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Date de l'acte de cession : 1er trimestre 2026

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du prix de cession, au prix de revient de la convention. Les modalités de cette cession (notamment le prix, les conditions du paiement du prix, nom du preneur…) devra être approuvée par délibération de la collectivité garante.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit de la collectivité, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément aux délibérations du Conseil d'Administration n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

En cas de non-réalisation d'un projet à dominante commerce/services, pour quelle que raison que ce soit, dans les 5 ans à compter de la signature de l'avenant, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration versée.

Les autres dispositions de la convention n°16-23-122 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° 16-23-122

B–AHE/SL– 19/12/2025 – point I.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-** 173

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n°16-23-123 pour la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n°16-23-123 pour la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 6411

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention de réalisation n°16-23-123 pour la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la commune de La Couronne, La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a engagé une étude d'avant-projet auprès d'architectes du patrimoine visant à la mise hors d'eau, la conservation et la sécurisation dans l'attente d'une restauration complète du site par un porteur de projet.

Il s'agit d'une réaffectation de minoration, validée par le conseil d'administration du 28 novembre 2025. D'un montant de minoration foncière de 400 000 €, qui vise à permettre la prise en charge d'une partie du déficit dû aux travaux de conservation du bâti.

Projet : Création à terme d'une offre de service et/ou de logements permettant de revaloriser l'ensemble du patrimoine historique classé et inscrit aux abords de l'Abbaye de Notre-Dame de La Couronne.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA COURONNE (16113)

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

Avenant n°1 de minoration _ LA COURONNE - ABBAYE

- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 **de minoration à la convention n°16-23-123**
- Convention signée le 16/01/2024
- Date d'acquisition du 1er foncier : 24/09/2020 (dans le cadre de la convention n°16-18-085)
- Échéance convention : 31/12/2027
- Montant engagement financier convention : 900 000 €
- Signataires : Commune de La Couronne / CA du Grand Angoulême / EPFNA
- Garantie financière : Commune

Identification du bien:

Patrimoine remarquable composé du logis de l'abbé, le bâtiment des convers constituant un vestige de l'ancien cloître à l'Ouest, l'aile du logis nord et les deux pavillons d'entrée

Avenant n°1 de minoration _ LA COURONNE - ABBAYE

Explication du déficit d'opération/ du montage :

L'EPFNA a engagé une étude d'avant-projet auprès d'architectes du patrimoine visant à permettre la mise hors d'eau, la conservation et la sécurisation dans l'attente d'une restauration complète du site par un porteur de projet.

Les travaux d'urgences d'étanchéité s'élèvent, selon cette étude, à un montant de 660 000 € HT. Au regard de ces frais et compte tenu des dépenses déjà engagées au titre de cette convention (762 185,36 € HT), l'équilibre financier de ce projet sera complexe à obtenir.

Proposition :

La mise en place de cette minoration foncière de 400 000 € vise à diminuer le reste à charge de la Commune dans le cadre de ce projet de revalorisation d'un patrimoine remarquable.

Planning :

- **1er trimestre 2026** : Réunion DRAC – ABF – CRMH
- **2nd trimestre 2026** : Consultation – marché de travaux
- **3ème trimestre 2026** : Demande des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux
- **4ème trimestre 2026** : Démarrage des travaux
- **4ème trimestre 2026 / 1er trimestre 2027** : Consultation d'opérateurs pour la cession du foncier

Programme/ projet :

Création à terme d'une offre de service et/ou d'activités économiques permettant de revaloriser l'ensemble du patrimoine historique classé et inscrit aux abords de l'Abbaye de Notre-Dame de La Couronne.

Tuiles creuses de terre cuite

Tuile plate de terre cuite

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°1 D'INTÉGRATION D'UNE MINORATION SUR FONDS PROPRES À LA CONVENTION DE RÉALISATION N° 16-23-123

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

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal 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 délibération 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 19 décembre 2025.

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

d'autre part

PREAMBULE

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 du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville 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 « patrimoine historique », le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 900 000 €. La valorisation des fonciers pour cette convention a été faite à hauteur de 590 000 € HT.

Dans la continuité de cette maîtrise foncière en 2020, la commune de La Couronne a initié une étude visant à déterminer les conditions de réalisation d'un projet de nature économique (services, restaurant, hôtellerie…). Cette étude a également permis de souligner la nécessité d'entreprendre sur cette propriété de caractère, des travaux d'entretien et de réhabilitation visant à permettre sa parfaite conservation. Dans ce cadre, une étude en cours de réalisation par des architecte du patrimoine, vise à élaborer un plan d'action pour la mise hors d'eau, la conservation et la sécurisation des bâtiments annexes de l'abbaye classés et inscrits. Cette étude estime des coûts de sécurisation d'urgence d'étanchéité d'un montant de 660 000 € HT. Une réunion interviendra prochainement avec la DRAC, la CRMH et les ABF pour envisager ce plan d'action ainsi que les autorisations d'urbanismes nécessaires à la mise en place de ces travaux de conservation.

A terme, la Commune de La Couronne souhaite pouvoir valoriser ce site au caractère patrimonial exceptionnel, par la réalisation d'un projet d'intérêt général qui visera notamment à permettre son ouverture au public. Ce projet pourrait ainsi être de types services ou activités économiques (restauration, hôtellerie…). La mise en place d'une minoration foncière vise à permettre l'atténuation du coût de revient de cette opération impacté notamment par des travaux de conservation conséquents à entreprendre à court terme.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

1.1 – OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière a pour objet de diminuer le reste à charge de la collectivité dans le cadre d'un projet de valorisation d'un patrimoine remarquable pour lequel d'importants travaux de conservation vont devoir être entrepris à court terme. Au regard de ces investissements à réaliser, l'équilibre financier d'un futur projet d'intérêt général sera nécessairement complexe à obtenir. La nature précise du projet n'est aujourd'hui pas encore déterminé mais ce patrimoine aura vocation à être ouvert au public (activités économiques, services…).

1.2 – MONTANT DE LA MINORATION FONCIERE

Par délibération n° CA-2025-XX en date du 28 novembre 2025, le montant de la minoration sur fonds propres attribuée est de 400 000,00 € (QUATRE CENT MILLE EUROS).

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur Général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général final du projet.

1.3 – DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention et des acquisitions ci-avant identifiées objet du projet s'élèvent à 762 185,36 € HT au 25/11/2025.

Le bilan financier prévisionnel du projet avec minoration (jusqu'à la fin du portage) est le suivant :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	609 069,02 €	Prix de cession	517 000,00 €
Etudes préalables (diagnostics avant-vente)	48 248,00 €	Minoration foncière EPFNA	400 000,00 €
Travaux et démolition	936 883,51 €	Loyers	4 060,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	188 984,83 €	Reste à charge	862 125,36 €
TOTAL	**1 783 185,36 €***	**TOTAL**	**1 783 185,36 €**

* Dès que le programme de travaux aura été arrêté, il conviendra de mettre en place un avenant de montant à la présente convention opérationnelle.

Par les délibérations n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 400 000 €, soit 46 % du reste à charge prévisionnel HT de la collectivité.

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- 1er trimestre 2026 : Réunion DRAC – ABF – CRMH
- 2nd trimestre 2026 : Consultation – marché de travaux
- 3ème trimestre 2026 : Demande des autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux
- 4ème trimestre 2026 : Démarrage des travaux
- 4ème trimestre 2026 / 1er trimestre 2027 : Consultation d'opérateurs pour la cession du foncier

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du reste à charge de la collectivité.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit de la collectivité, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément aux délibérations du Conseil d'Administration n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

En cas de non-réalisation d'un projet à dominante commerce/services, pour quelle que raison que ce soit, dans les 5 ans à compter de la signature de l'avenant, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration versée.

Les autres dispositions de la convention n°16-23-123 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° 16-23-123

B– AHE/LMA– 19/12/2025 – point I.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-174**

Convention de réalisation n°16-25-120 d'action foncière pour la réalisation de l'OAP "Rue des Colverts" entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°16-25-120 d'action foncière pour la réalisation de l'OAP "Rue des Colverts" entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême 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 31/12/2029, sur le périmètre ci-annexé, dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE CHAMPNIERS (16078) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-25-120 d'action foncière pour la réalisation de l'OAP "Rue des Colverts" entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Champniers est située au nord de la ville d'Angoulême et accueille la plus grande zone commerciale de l'agglomération (zone des montagnes). La commune de Champniers est soumise aux objectifs de la loi SRU et risque de passer sous la carence pour la prochaine période triennale malgré les efforts investis dans plusieurs programmes de logements sociaux ces dernières années. L'objectif pour la prochaine période triennale est la production de 410 logements.

Projet : Appuit à l'atteinte des objectifs découlant de la loi SRU (410 logements) et intervention sur la parcelle objet de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Date de fin de la convention : 31/12/2029

Montant de la convention : 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE CHAMPNIERS (16078)

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

Convention opérationnelle - Rue des Colverts – CHAMPNIERS (16)

Situation : Commune soumise à la loi SRU située au nord d'Angoulême à proximité directe de la nationale 10, comportant la plus grande zone commerciale de l'agglomération.

Description du/des biens : Cette emprise foncière d'environ 1 hectare est située en zone 1AU à proximité directe du centre-bourg, de l'école et des services et services de la commune. Le périmètre fait l'objet d'une OAP au sein du PLUi de la Commune et comporte un EBC sur sa limite de propriété Est. Deux servitudes sont également grevées à ce bien : AC1 – Monuments historiques et T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement (civile)

Projet

Titre de l'odj : Convention de réalisation n°16-25-120 d'action foncière pour la réalisation de l'OAP "Rue des Colverts" entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Champniers, Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

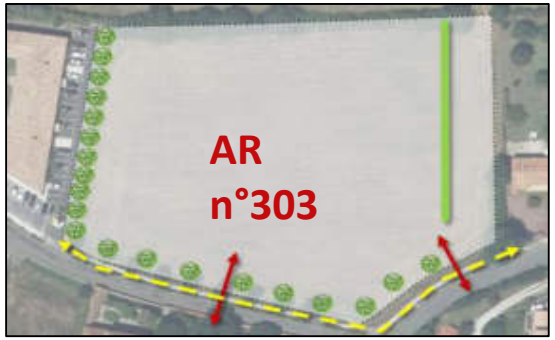
Projet : Réalisation d'un projet de logements (intégrant une part significative de logements locatifs sociaux) en densification de l'urbanisation.

Montant : 300 000 €

Garant du rachat : Commune de Champniers

Date échéance convention : 31/12/2029

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Enjeux et Programme :

Réalisation d'un programme conforme à l'OAP n° **078_04** créant une nouvelle offre de logements dans le centre-bourg de la Commune.

Surface	Nombre de logements visés	% LLS
12 304,81 m²	25 logts/ha, soit une possibilité de 30 logts	75 %, soit 23 logts

Attendus du programme :

- Alignements d'arbres sur les deux voies et abords de l'opération, implantation de haies en limite de propriété et aucune suppression des haies existantes
- Connexion avec la liaison douce existante au sud à assurer
- Prise en compte de la gestion des eaux et du risque inondation dans la programmation

Planning des grandes étapes :

- **2026 : Réalisation des études complémentaires / Négociation foncière**
- **Mi 2026 – Acquisition foncière**
- **1er semestre 2027 : Consultation d'opérateurs et choix de l'opérateur**
- **2nd semestre 2027 : Signature promesse de cession**
- **Fin 2028-Début 2029 – Rétrocession du foncier à l'opérateur**

CONVENTION REALISATION N°16-25-120

D'ACTION FONCIERE POUR LA RÉALISATION DE l'OAP « Rue des Colverts »

ENTRE

LA COMMUNE DE CHAMPNIERS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Champniers,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Rue des Grives Musiciennes à Champniers (16430), représentée par **Monsieur Michaël LAVILLE**, son maire, dûment habilité par délibération n°XX du conseil municipal du ……..,

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

d'une part,

La **communauté de communes de xx,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 Boulevard Besson Bey à Angoulême (16000) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération n°XX du conseil communautaire du ……,

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

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 commune de Champniers

La commune de Champniers est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. L'accessibilité routière de la commune est assurée par la nationale 10. Elle est desservie par les lignes de bus n°6 et 10 du réseau de transport en commun de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême.

La commune de Champniers est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, il lui manque 412 logements sociaux pour respecter les 20 % de résidences principales.

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

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

INDICATEURS	COMMUNE Champniers	EPCI CA du Grand Angoulême	DÉPARTEMENT Charente	SOURCE
Population (habitants)	5 149	142 267	352 015	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,18 %	0,17 %	-0,07 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	1,14 %	14,81 %	8,71 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	19	534	1 018	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	194 m²	48 393 m²	77 481 m²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	4,88 %	8,87 %	11,18 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 929	64 867	139 934	INSEE
Nombre d'entreprises	56	1 346	3 126	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,71 %	15,21 %	13,60 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,26	2,09	2,13	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	159	2 670	6 830	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	15	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	38	133	Observatoire des Territoires

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême

Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 et regroupe aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 juillet 2016	PLUi-Mobilité en cours d'élaboration
PLH 2021 – 2027	8 juillet 2021	/
SCOT	2 juillet 2025	/

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

PROJET

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 Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

X	l'habitat
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.

PROJET

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Rue des Colverts » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
AR0303	12 660 m²	Terrain nu	Puy de Nelle sur le bourg	1AU, EBC (à l'est), Servitude AC1 et T5 (aéronautique) OAP 078-04	Libre

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

CARTE DU PERIMETRE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

2.2. Définition du projet

La commune de Champniers est soumise aux objectifs de la loi SRU et pourrait être carencée lors d'un prochain triennal malgré les efforts investis dans plusieurs programmes de logements locatifs sociaux ces dernières années.

Dans ce cadre, la commune de Champniers et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ont sollicité l'EPFNA pour intervenir sur le territoire et accompagner la commune de Champniers à remplir ses objectifs.

L'emprise foncière objet de la présente convention correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°078_04 « Rue des Colverts ». Ce gisement foncier constitue l'unique terrain densifiable en centre-bourg de cette ampleur permettant d'accueillir un programme de logements structurant.

A ce stade, le projet est uniquement défini à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUI de l'agglomération du Grand Angoulême. Préalablement à l'engagement de la maîtrise foncière, l'EPF NA et les collectivités partenaires pourront étudier les conditions de réalisation du projet via une étude capacitaire qui pourrait être réalisée par les services internes de l'EPF NA. Cette étude visera notamment à définir la faisabilité financière du projet tel que défini aujourd'hui dans l'OAP.
Au besoin, au regard de l'avancée du projet, la commune pourra solliciter l'EPF NA pour la réalisation d'études techniques (étude environnemental, étude géotechnique…).

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

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En construction neuve
- En collectifs, semi collectifs, ou maisons individuelles

Nombre de logements	30 logements minimum
Dont sociaux	23 logements minimum
Densité prévue	25 logements/ha (OAP)

Intentions de projet en termes de programmation et d'enjeux urbain :

- Alignements d'arbres sur les deux voies et abords de l'opération, implantation de haies en limite de propriété et aucune suppression des haies existantes
- Connexion avec la liaison douce existante au sud à assurer
- Prise en compte de la gestion des eaux et du risque inondation dans la programmation

PROJET

Orientation d'aménagement et de programmation

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 immobilier (type promoteur immobilier ou bailleur social) pour la réalisation du programme qui sera arrêté.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2026
- Réalisation des études complémentaires : 2026
- Consultation d'opérateurs et choix de l'opérateur : 1er semestre 2027
- Signature d'une promesse de vente avec l'opérateur retenu : 2nd semestre 2027
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2nd semestre 2028
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2nd semestre 2028
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : Fin 2028 - Début 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.

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

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

PROJET

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Comme évoqué précédemment, le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. Si une étude capacitaire pourra être réalisée par les services internes de l'EPF NA en vue d'étudier les conditions financières de réalisation d'un projet, la Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de faire réaliser certaines études annexes (étude environnementale, étude géotechnique…).

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 par un prestataire extérieur

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

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

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

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

3.2. 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

PROJET

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux 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 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.

PROJET

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

PROJET

- **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/ou 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.

PROJET

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

La Commune, 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

PROJET

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

PROJET

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 Champniers	La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son maire,	représentée par son président,	représenté par son directeur général,
Michaël LAVILLE	**Xavier BONNEFONT**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

B– AHE/LMA– 19/12/2025 – point I.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-175**

Convention de veille n°16-25-119 pour la création de logements locatifs sociaux entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°16-25-119 pour la création de logements locatifs sociaux entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême 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 31/12/2029, sur le périmètre ci-annexé, dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE CHAMPNIERS (16078) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°16-25-119 pour la création de logements locatifs sociaux entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Champniers est située au nord de la ville d'Angoulême et accueille la plus grande zone commerciale de l'agglomération (zone des montagnes). La commune de Champniers est soumise aux objectifs de la loi SRU et risque de passer sous la carence pour la prochaine période triennale malgré les efforts investis dans plusieurs programmes de logements sociaux ces dernières années. L'objectif pour la prochaine période triennale est la production de 410 logements.

Projet : La convention de veille vise à pouvoir permettre les préemptions des fonciers opportun pour l'implantation de logements sociaux, notamment les fonciers des OAP en densification comportant une servitude de mixité sociale. Et ainsi augmenter son offre de logements sociaux.

Date de fin de la convention : 31/12/2029

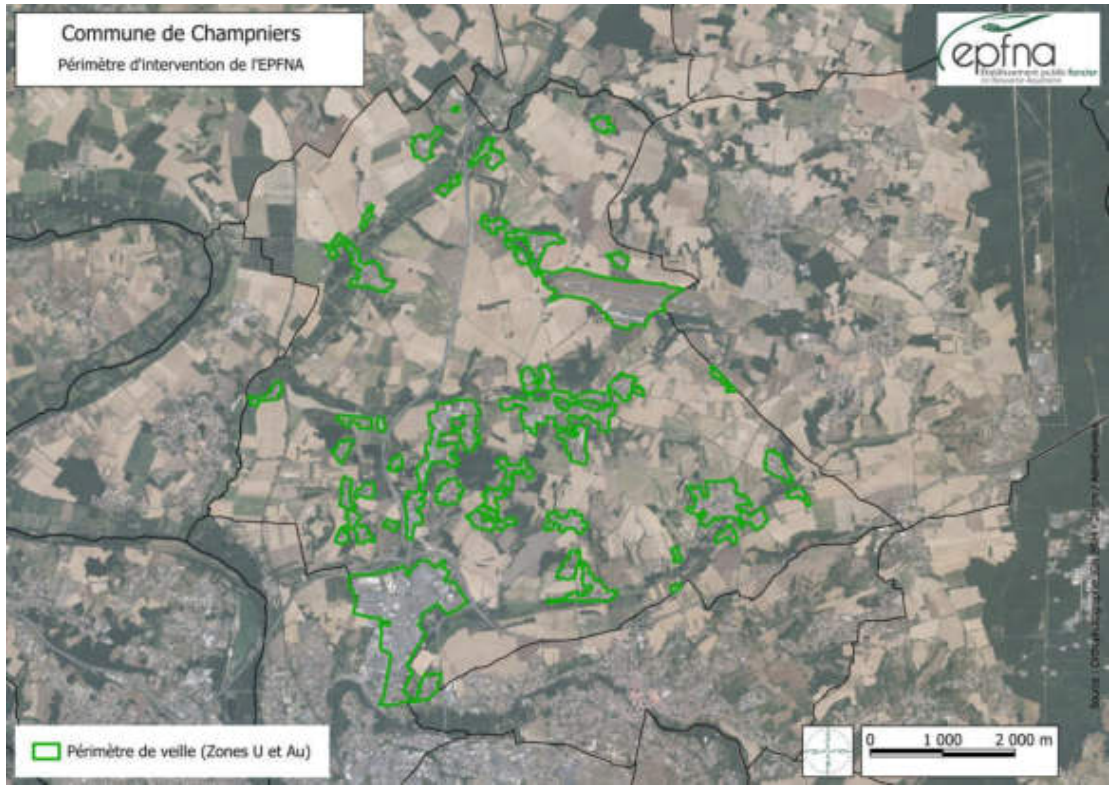
Montant de la convention : 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE CHAMPNIERS (16078)

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

Veille – CHAMPNIERS

Situation: Commune SRU située au nord d'Angoulême à proximité directe de la nationale 10, comportant la plus grande zone commerciale de l'agglomération.



Description :

La commune est soumise à la loi SRU, à ce titre, elle a un déficit de 410 logements sociaux sur son territoire. Elle risque donc d'être carencée pour la prochaine période triennale.

Composée de dizaines de villages et hameaux, Champniers dispose d'une urbanisation éparse rendant complexe la définition d'une stratégie foncière cohérente ciblée sur la densification et le renouvellement urbain dans le but de tendre vers les objectifs de la loi SRU à laquelle elle est soumise.

Dans le cadre de la révision du PLUI de l'agglomération, la commune a défini des objectifs ambitieux de mixité sociale à l'échelle de ces zones à urbaniser

Projet

Titre de l'odj : Convention de veille n°16-25-119 pour la création de logements locatifs sociaux entre la commune de Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Champniers, Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Projet : Mise en place d'une stratégie foncière vouée à permettre le développement d'opérations de logements locatifs sociaux

Montant : 500 000 €

Garant du rachat : Commune de Champniers

Date échéance convention : 31/12/2029

Enjeux et Programme

Mise en place d'un périmètre de veille foncière à l'échelle des zones urbaines et à urbaniser de la commune dans le but de pouvoir intervenir par exercice du droit de préemption ou par opportunité foncière en vue de permettre le développement d'opérations de logements locatifs sociaux

Etudes capacitaires éventuelles à entreprendre en vue d'étudier l'intérêt d'intervention foncière de l'EPF NA à l'échelle de certains périmètres

Exercice du droit de préemption uniquement pour les fonciers pouvant susciter un intérêt en matière de production de logements sociaux.

Délégation du DPU à prévoir au cas par cas.

CONVENTION DE VEILLE N°16-25-119

POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE CHAMPNIERS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

PROJET

ENTRE

La **commune de Champniers,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Rue des Grives Musiciennes à Champniers (16430), représentée par **Monsieur Michaël LAVILLE**, son maire, dûment habilité par délibération n°XX du conseil municipal du ……..,

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

d'une part,

La **communauté de communes de xx,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 Boulevard Besson Bey à Angoulême (16000) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération n°XX du conseil communautaire du ……,

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

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 commune de Champniers

La commune de Champniers est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. L'accessibilité routière de la commune est assurée par la nationale 10. Elle est desservie par les lignes de bus n°6 et 10 du réseau de transport en commun de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême.

La commune de Champniers est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, il lui manque 412 logements sociaux pour respecter les 20 % de résidences principales.

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

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

INDICATEURS	COMMUNE Champniers	EPCI CA du Grand Angoulême	DÉPARTEMENT Charente	SOURCE
Population (habitants)	5 149	142 267	352 015	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,18 %	0,17 %	-0,07 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	1,14 %	14,81 %	8,71 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	19	534	1 018	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	194 m²	48 393 m²	77 481 m²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	4,88 %	8,87 %	11,18 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 929	64 867	139 934	INSEE
Nombre d'entreprises	56	1 346	3 126	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,71 %	15,21 %	13,60 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,26	2,09	2,13	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	159	2 670	6 830	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	15	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	38	133	Observatoire des Territoires

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême

Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 et regroupe aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 juillet 2016	PLUi-Mobilité en cours d'élaboration
PLH 2021 – 2027	8 juillet 2021	/
SCOT	2 juillet 2025	/

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

PROJET

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 Champniers, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA ;
- 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, l'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
	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 « **Habitat – Offre nouvelle en densification** ».

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.

PROJET

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

La commune de Champniers est soumise aux objectifs de la loi SRU et risque de passer sous la carence pour la prochaine période triennale malgré les efforts investis dans plusieurs programmes de logements locatifs sociaux ces dernières années.

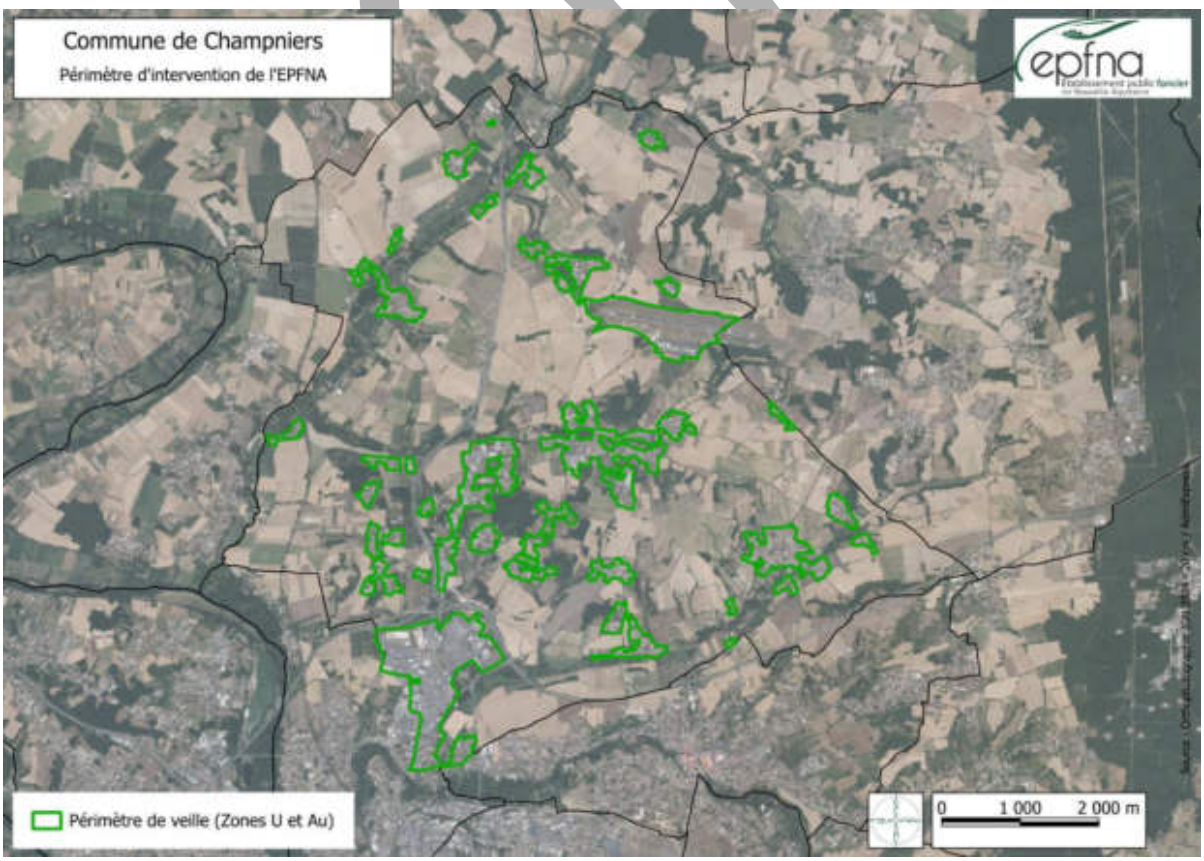
Dans ce cadre, la commune de Champniers et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême a sollicité l'EPFNA pour intervenir sur le territoire et accompagner la commune de Champniers à remplir ses objectifs à travers la définition d'une stratégie foncière.

2.1. Définition du secteur de veille

Le périmètre de veille foncière s'étend sur toutes les zones U et AU du territoire de la Commune. Ce périmètre de veille foncière suppose une intervention foncière uniquement par exercice du droit de préemption urbain qui sera privilégiée en zone U et AU en densification.

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

CARTE DU PERIMETRE



2.2. 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 et faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner. Dans cette hypothèse d'acquisition par voie de préemption après sollicitation de la commune, l'EPFNA se réserve le droit de ne pas préempter le bien s'il estime cette acquisition impertinente (localisation géographique du bien, faisabilité financière d'un projet…)

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.

Par délibération n°XXX en date du XX/XX/XXXX le ….Maire ou CM ou CC ou Président, le droit de préemption est délégué à l'EPFNA sur le périmètre des OAP « Rue des Chevaliers Guignette » (078-08), « Rue des Figuiers » (078-09) et « Rue des Chevaliers Guignette Ouest » (078-12).

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 le reste du 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

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune de Champniers pourra solliciter l'EPF NA si elle l'estime utile et pertinent, afin de réaliser ou de faire réaliser :

- Une étude capacitaire à l'échelle d'un gisement foncier (plan de composition, bilan financier)
- Une étude de marché immobilier et foncier
- Une étude de programmation urbaine à l'échelle d'un gisement foncier

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

PROJET

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

PROJET

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 règlementation 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

PROJET

La convention sera échue à la date du 31/12/2029.

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 :

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

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

PROJET

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 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.

PROJET

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

La Commune, 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. 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.

PROJET

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

PROJET

La commune de Champniers	La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son maire,	représentée par son président,	représenté par son directeur général,
Michaël LAVILLE	**Xavier BONNEFONT**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**176

Convention de réalisation n°17-25-113 pour le développement de logements sociaux secteur Petit Pont entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-25-113 pour le développement de logements sociaux secteur Petit Pont entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, jusqu'au 31/12/2028, sur le périmètre ci-annexé, dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA TREMBLADE (17452) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-113 pour le développement de logements sociaux secteur Petit Pont entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA

Contexte : Il s'agit de L'OAP Petit Pont dont la desserte est soumise à la création et l'aménagement d'une voie communale en lieu et place du chemin communal actuel. Pour l'PEFNA, l'opération consiste à se porter acquereur par voie amiable et de préemption de 10 parcelles dont une seule est batie (264) d'une maison en état correcte, revendable en l'état. L'acquisition de la maison est absolument nécessaire au projet car une partie de son terrain permettra de réaliser l'emplacement réservé pour : élargisssement du chemin communal nécessaire à la création d'une voie communale pour desservir la future OAP. Les autres parcelles seront directement nécessaires au projet.

Leur portage se ferait dans l'attente de l'obtention par l'opérateur de la réalisation des conditions suspensives suivantes : permis de construire définitif, autorisation loi sur l'eau, fondations superficielles, absence de prescritions de fouilles archeologiques, absence d'autres autorisations environnmenttales, pré commercialisation des logements sociaux et de création de logements sociaux et de x% des logemenrs privés.

Ainsi, une PSV sera signée avec l'opérateur comprenant les conditions suspensives ci-dessus et le contrôle projet / programme / bilan habituel. En parallèle, l'opérateur signera un projet urbain partenarial avec la Commune afin de permettre le pré financement de la voirie de desserte de l'OAP, au plus tard avant l'obtention du permis de construires (pas de PUP, pas d'APC). On peut estimer le temps du portage maximal hors recours hors archéologie et hors étude d'impact à trois ans. On estime le budget plafond de portage à envnviron 1 500 000 Euros HT dont 1 380 000 Euros de foncier.

Projet : Création de logements. L'EPFNA est sollicité par la Commune de la Tremblade et par un opérateur privé, le Groupe NEXITY, pour sécuriser la maitrise foncière d'un projet en extension urbaine pour la réalisation d'environ 75 logements dont 45 LLS sur environ 1,4 ha.

Date de fin de la convention : 31/12/2028

Montant de la convention : 1 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA TREMBLADE (17452)

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

CONVENTION REALISATION n° 17-25-113 pour le développement de logements sociaux secteur Petit Pont entre la commune de la Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Situation:

La commune de La Tremblade est une commune du littoral charentais, chef-lieu de canton, localisée à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert dans l'arrondissement de Rochefort. Commune de 4391 habitants au 1 er janvier 2023. Au sein de la CARA, La Tremblade est identifiée comme pôle secondaire d'équilibre, sur le plan économique notamment.

Identification des biens :

- Parcelles de terrain nu et une parcelle avec une maison avec terrain
- Parcelles AH 264, AH 267, AH 268, AH 269, AH 270, AH 271, AH 272, AH 273, AH 274, AH 275, AH 276, AH 278, AH 279
- Zone 1AU et UB pour la parcelle AH 264
- Superficie totale : 15 696 m²

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°17-25-113

POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX SECTEUR PETIT PONT

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La **commune de la Tremblade**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par Madame Laurence OSTA AMIGO, son maire, dûment habilité par délibération n °xxxxxxx du conseil municipal du 17 décembre 2025.

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est la Commune);

d'une part,

La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex– représentée par **Monsieur Vincent Barraud** , son président, dûment habilité par délibération n° du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » ou « **la Communauté d'agglomération »;**

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°XXXXX du 19 décembre 2025

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

PRÉAMBULE

La commune de La Tremblade

La commune de La Tremblade est une commune du littoral charentais, chef-lieu de canton, localisée à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert dans l'arrondissement de Rochefort. Elle se situe à 25 kilomètres de Royan et 33 kilomètres de Rochefort. Elle est entourée d'eau sur trois de ses côtés : l'océan Atlantique sur sa partie Ouest avec la Côte sauvage, le Pertuis de Maumusson sur la partie Nord et la Seudre sur la partie Est. La majorité du territoire communal est recouvert par la forêt domaniale de la Coubre. Les rives de la Seudre sont occupées par des marais ostréicoles qui appartiennent à l'indication géographique protégée (IGP) des huîtres Marennes-Oléron.

Au sein de la CARA, La Tremblade est identifiée comme pôle secondaire d'équilibre, sur le plan économique notamment.

Contrairement à la tendance constatée sur le territoire intercommunal, la commune de La Tremblade suit une évolution particulière en termes de population avec une baisse légère mais régulière de la population permanente depuis les années 1980. Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 391 habitants (-5,3% par rapport à 2015).

La pérennité démographique de la commune passe donc par l'arrivée de jeunes ménages. En effet, la population vieillit et les effectifs scolaires diminuent.

Tous ces points mettent en évidence le problème de renouvellement de la population de La Tremblade. Cette constatation s'explique par une forte pression sur le marché de l'immobilier, inaccessible aux jeunes ménages (prix du foncier bâti et non bâti en constante progression), et par un attrait des retraités pour un cadre de vie paisible et agréable (mais qui ne compensent pas le départ des jeunes en matière de population permanente présente l'hiver).

L'offre de logements est caractéristique d'une station balnéaire avec un fort taux de résidences secondaires (50,5% contre 45% de résidences principales en 2021, d'après l'INSEE), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 196, soit 7,35% du parc. 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.

Ainsi, la commune de La Tremblade est, depuis 2017, carencée au titre de la Loi SRU. A l'issue du dernier triennal 2020-2022, la carence a été maintenue avec un objectif de production de LLS fixé à 160, ramené à 121 suite à la signature d'un Contrat de Mixité Social. La carence a été reconduite le 27 novembre 2023 pour la période triennale 2023-2025 avec pour conséquence particulière le transfert du droit de préemption urbain (DPU) à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Ainsi, 470 LLS sont manquants pour atteindre l'objectif de 25 % de LLS rapportés au nombre de résidences principales. La commune n'ayant pas atteint le taux requis, elle est soumise à un plan de rattrapage, dont le rythme est fixé à 33 % de logements manquants pour la période triennale 2023 -2025, avec un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 20 % de PL S afin de garantir la diversité des logements locatifs sociaux en fonction des types de financement (PLUS, PLAI et PLS). Ainsi, l'objectif de rattrapage pour la période 2023 -2025 est fixé à 160 logements locatifs sociaux à réaliser, avec un minimum de 48 PLAI et un maximum de 32 PLS.

De plus, soumis à une temporalité spécifique liée à l'activité touristique en période estivale ainsi qu'à l'activité ostréicole en période hivernale, la commune est confrontée à la problématique du logement saisonnier avec des besoins avérés, difficiles à solutionner.

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

INDICATEURS	COMMUNE La Tremblade	EPCI CA Royan Atlantique	DEPARTEMENT Charente-Maritime	SOURCE
Population (habitants)	4 322	83 661	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,67 %	0,53 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	7,29% en 2024	3,40 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	475 m²	9 684 m²	128 315 m²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,09 %	5,35 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 814	26 055	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	38	969	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	18,61 %	15,67 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,86	1,95	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	207	2 703	15 914	INSEE

La **communauté d'agglomération Royan Atlantique,**

La communauté d'agglomération de Royan Atlantique, regroupant aujourd'hui 33 communes, et **85 271** habitants (source Insee 2021).

La CARA s'est engagée dans une politique en faveur du logement à travers le premier PLH 2008-2013, fortement orienté vers le développement du parc locatif aidé. La CARA ensuite décidé de définir une nouvelle politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un second PLH.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU révisé Approuvé le 26 février 2025	
PLH	Approuvé en 2008 Arrêt PLH mars 2025	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
SCOT	Arrêt du SCoT le 25 mars 2024 Approuvé le 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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre La Tremblade / la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme le site « Petit Pont » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AH 264	1376	Maison avec jardin	88 Boulevard du Maréchal Joffre	UB
AH 267	1984	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 268	897	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 269	1047	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 270	1675	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 271	1370	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 272	441	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 273	4418	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 274	332	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 275	1052	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 276	334	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 278	302	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
AH 279	468	Terrain nu	Le Petit Pont	1AU
TOTAL	**15 696 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.

A ce jour, la commune a délibéré sur les points suivants :

- Reclassement du chemin communal en voie communale pour la desserte du projet,
- Déclassement du chemin communal situé à l'intérieur du projet.

2.2. Définition du projet

L'EPFNA est sollicité par la Commune de La Tremblade ainsi que par l'opérateur privé Groupe NEXITY afin de sécuriser la maîtrise foncière d'un projet d'extension urbaine. Ce projet prévoit la réalisation d'environ 75 logements, dont 45 logements locatifs sociaux (LLS), sur une surface d'environ 1,4 hectare.

Il s'agit de l'OAP Petit Pont, dont la desserte nécessite la création et l'aménagement d'une voie communale en remplacement du chemin communal existant.

Pour l'EPFNA, l'opération consiste à acquérir, par voie amiable et/ou par préemption, **13 parcelles, dont une seule bâtie (parcelle AH n°264), occupée par une maison en bon état, destinée à être revendue en l'état.**

L'acquisition de maison cadastrée AH 264 est indispensable (condition essentielle et déterminante), car une partie de son terrain est concernée par un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin communal, condition nécessaire à la création de la voie communale qui desservira le futur projet.

2.2.1. Le Programme

Le programme prévoit dans l'avant-projet présenté par l'opérateur (après retrait et conservation de la maison AH 264) et dans l'esprit de l'OAP Petit Pont du PLU en vigueur (recours en cours) :

Nombre de logements prévus	75 env
Dont sociaux	45 env
Densité prévue	54 log. ha

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

Terrains à bâtir (9 parcelles)

- A ce stade du projet il est prévu de signer une promesse synallagmatique de vente avec l'opérateur à l'origine de l'opération, aux conditions suspensives et particulières habituelle de l'EPFNA en vue de lui céder les terrains acquis et portés par l'EPFNA pour l'OAP Petit Pont.

Maison en bon état édifiée sur parcelle AH 264

- Après réalisation d'opérations foncières visant à prélever et céder du terrain pour l'élargissement de la future voie communale de desserte du projet, revente en l'état par VNI notamment, à un particulier.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Acquisitions foncières : de janvier 2026 à avril 2026
  - **sous réserve du résultat favorable suite au passage d'un écologue diligenté pas l'opérateur, transporté sur place début novembre 2025**
  - **sous réserve (CS) d'acquisition concomitante de toutes les parcelles y compris et notamment la parcelle AH 264 au prix des Domaines +/-10%.**
- Dépôt du permis de construire par le porteur de projet : 1er trimestre 2026
- Signature promesse synallagmatique de vente avec opérateur : avril/ mai 2026
- Signature de la convention de PUP entre ville et opérateur : avril / mai 2026
- Obtention du permis de construire : Juillet 2026
- Purge du permis de construire : Octobre 2026
- **Dépôt des demandes d'agréments LLS : 10/10/2026**
- **Obtention des agréments : 15/12/ 2026 (PLAI) et 31/01/2027 (PLUS, PLS)**
- GFA (pré commercialisation logements libres) : Janvier 2027
- **Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : Avril 2027**
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : Avril / Mai 2027
- Mise en service : 4 T 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 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 délégation 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, dès lors qu'il aura été instauré par la commune.

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.

A ce stade, le recours à l'expropriation n'est pas envisagé.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

	Etudes capacitaires
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
x	Étude géotechnique (G1 obligatoire cf. Géorisques)
x	Diagnostics immobiliers pour vente
	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

Toutes les études nécessaires au projet seront à la charge et sous la responsabilité de l'opérateur, à l'exception de l'étude G1 obligatoire dans la cadre de la vente des terrains à l'opérateur, du fait de la situation des biens et des diagnostics immobiliers et leur éventuelle mise à jour pour la revente de la maison AH 264.

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

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

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

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

3.2. 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant : 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 1 500 000 € (UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXE).**

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.

Budget prévisionnel - Convention 17-25-113 TREMBLADE Petit Pont			
Dépenses en HT		**Recettes en HT**	
NEUF (9)TAB OAP	1 030 095 €	Cession TAB opérateur	1 030 095 €
MAISON AH 68	380 000 €	Cession MI AH 264 particulier	380 000 €
Frais d'acte	28 202 €		
TFPB AH 264	1 600 €		
Assurance AH 264	200 €		
Frais de sécurisation des biens AH 264	400 €		
Découpe foncière AH 264	2 000 €		
Abattage arbres / végétation AH 264	4 000 €		
Etude géotechnique G1	1 500 €		
MAJ Diag vente exsitantes	300 €		
ETUDES TECHNIQUES PRELABLES PROJET	- €		
Etudes techniques préalables projet	- €		
Total des dépenses	**1 448 297 €**	**Total des recettes**	**1 410 095 €**
Solde créditeur	-38 202 €	Solde débiteur hors TVA	38 202 €

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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 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 règlementation en vigueur.

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

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

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

10.COMMUNICATION

La Commune, 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de la Tremblade représentée par son maire,	La Communauté d'agglomération de Royan Atlantique représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Laurence OSTA AMIGO	**Vincent Barraud**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

B– LTA/MD– 19/12/2025 – point II.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-177**

Convention de réalisation n°17-25-111 pour le développement de logements communaux en Centre Bourg ente la Commune de Saint-Augustin et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-25-111 pour le développement de logements communaux en Centre Bourg ente la Commune de Saint-Augustin 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 COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN (17311) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-111 pour le développement de logements communaux en Centre Bourg ente la Commune de Saint-Augustin et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Saint-Augustin, très active sur le plan foncier et immobilier depuis plusieurs années, sollicite l'EPFNA une nouvelle fois pour l'accompagner. Aujourd'hui l'EPFNA est sollicité pour effectuer l'acquisition et le portage de deux biens immobiliers vides situés en coeur de bourg, dont l'un serait relouable immédiatement.

Projet : Création de logements Le projet est de :

- finaliser son projet de 4 ou 5 logements neufs sur les parcelles AH 68 et AH 161p lui appartenant

- Proposer en location pour revenus modestes le logement situé sur la parcelle AH 498

- reconstituer sa capacité d'emprunt notamment par la revente de plusieurs biens immobiliers déjà identifiés.

Date de fin de la convention : 31/12/2028

Montant de la convention : 350 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN (17311)

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

CONVENTION REALISATION n° 17-25-111 pour le développement de logements communaux en centre bourg entre la commune de Saint-Augustin (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Situation:

La commune de Saint-Augustin est une commune du littoral charentais. Située au cœur de la presqu'île d'Arvert et du Royannais. Commune de 1503 habitants en 2022 selon l'INSEE.

Identification des biens :

Parcelles AH 68, AH 161, AH 498, AH 500
Adresse : 1 rue du Centre, Saint-Augustin
Superficie totale : 1600 m²
Tissu urbain de centre bourg

CONVENTION REALISATION N°17-25-111

POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS COMMUNAUX EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN (17)
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La Commune de la Saint-Augustin, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 1 rue Cure 23 rue de la Seudre - 17570 Saint-Augustin, représentée par Madame Gwennaëlle DOHIN-PROST, son maire, dûment habilité par délibération n° xxxxx en date du 11 décembre 2025.

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est la Commune);

d'autre part

ET

L'Etablissement public foncier 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-xxxxx du 19 décembre 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Augustin

La commune de Saint-Augustin est une commune du littoral charentais. Située au cœur de la presqu'île d'Arvert et du Royannais, cette petite commune, légèrement en retrait du reste de l'agglomération royannaise, connaît depuis plusieurs années un développement soutenu. Celui-ci se traduit notamment par la création de nombreux lotissements, faisant de la ville une banlieue résidentielle prisée, à proximité immédiate des stations balnéaires de la côte de Beauté. Elle n'est séparée de Saint-Palais-sur-Mer que par la rocade de Royan, et de La Palmyre par un vaste massif forestier. Sur le plan administratif, la commune relève du canton de La Tremblade et de l'arrondissement de Rochefort, tout en étant intégrée à la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Sur le plan démographique, Saint-Augustin suit la même évolution que le territoire intercommunal. Elle connait une croissance soutenue depuis plusieurs décennies : sa population est passée de 1 281 habitants en 2011 à 1 503 en 2022 selon l'INSEE, soit une hausse de 17% de sa population. Toutefois cette augmentation globale s'accompagne d'un vieillissement de la population : la part et le nombre de jeunes reculent. Les moins de 15 ans représentaient 14,8% de la population en 2011 contre seulement 12,4% en 2022 et les 15-29 ans sont passés de 13% à 10,2% sur la même période selon l'INSEE.

La pérennité démographique de la commune passe donc par l'arrivée de jeunes ménages. En effet, la population vieillit et les effectifs scolaires diminuent au sein du territoire intercommunal.

Tous ces points mettent en évidence le problème de renouvellement de la population de Saint-Augustin. Cette constatation s'explique par une forte pression sur le marché de l'immobilier, inaccessible aux jeunes ménages (prix du foncier bâti et non bâti en constante progression), et par un attrait des retraités pour un cadre de vie paisible et agréable (mais qui ne compensent pas le départ des jeunes en matière de population permanente présente l'hiver).

L'offre de logements est caractéristique d'une commune proche de stations balnéaires avec un fort taux de résidences secondaires (38,8 % en 2022 selon l'INSEE), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre en logements de petite taille. 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.

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

INDICATEURS	**Commune de Saint-Augustin**	EPCI ROYAN ATLANTIQUE	Département de Charente-Maritime	SOURCE
Population en 2022	**1 503**	86 221	668 160	INSEE
Variation annuelle de la pop entre 2016 et 2022	**1,9**	0,8	0,7	INSEE
Taux de logements sociaux locatifs en 2022	**0,7**	4,4	8,1	INSEE
Nombre annuel de logements commencés entre 2020 et 2024	**19,6**	546,4	2435,8	Observatoire des Territoires
Taux de vacance du parc de logements en 2022	**0,9**	4,2	6,7	INSEE
Taux de chômage au sens du recensement 2022	**13,2**	13,4	11,5	INSEE
Taille des ménages en 2022	**2.04**	1,87	2	INSEE
Nombre de commerces, hébergement et restauration en 2023	**32**	2 877	16 767	INSEE
Nombre d'emploi au lieu de travail en 2022	**217**	27 092	247 427	Observatoire des territoires

La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique,**

La communauté d'agglomération de Royan Atlantique, regroupant aujourd'hui 33 communes, et **86 221** habitants (source Insee 2022).

La CARA s'est engagée dans une politique en faveur du logement à travers le premier PLH 2008-2013, fortement orienté vers le développement du parc locatif aidé. La CARA ensuite décidé de définir une nouvelle politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un second PLH.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU révisé Approuvé le 26 février 2025	
PLH	Approuvé en 2008 Arrêt PLH mars 2025	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
SCOT	Arrêt du SCoT le 25 mars 2024 Approuvé le 18 décembre 2024	

L'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme le site « Centre Bourg » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AH 68	275 m²	Maison et commerce	1rue du Centre	U
AH 498	72 m²	Maison	3 rue du Centre	U
AH 500	2 m²	Jardin	3 rue du Centre	U
AH 161	1 251 m²	Commerce et terrain nu	2 imp Bassamards	U et 1 AUz

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

En l'espèce, la Commune a transmis à la date des présentes :

- **Note de cadrage avec plan de financement**

- **AH 498 500**
  - Plans intérieur (PC)
  - Photos intérieures
  - DPE
  - Audit énergétique
- **AH 68**
  - Avis DIE en date du 27/02/2025 sous les références Réf DS : 20153924 et Réf OSE : 2024-17311-70427

2.2. Définition du projet et de ses modalités de montage et de réalisation

La commune de Saint-Augustin, particulièrement dynamique sur le plan foncier et immobilier depuis plusieurs années, sollicite à nouveau l'EPFNA pour l'accompagner dans ses projets.

A l'appui de sa demande, la Commune de Saint Augustin a fourni une note de cadrage jointe aux présentes dans laquelle elle détaille notamment le mode de financement du projet.

Elle souhaite procéder à l'acquisition de trois parcelles :

- **Les parcelles AH 498 et AH 500 correspondent à une maison et son petit jardin**
  - qui sera reloué immédiatement par la Commune qui en percevra les loyers (parcelles AH 498 et AH 500) afin d'auto financer l'opération.
    - La Commune sera libre de louer à loyer libre ou conventionnés sous plafonds de ressources mais l'avis de l'EPFNA sera requis sur le choix du locataire.
    - Une convention de mise à disposition sera signée entre l'EPFNA et la Commune, dont un projet / modèle est joint aux présentes.
    - **Pendant toute la durée de portage, la Commune pourra consentir uniquement les baux d'habitation suivants :**
      - Bail civil
      - Bail meublé résidence principale,
      - Bail mobilité,
      - Bail meublé étudiant,
      - Bail meublé location saisonnière.

    - **Toutes les études, diagnostic et travaux nécessaires et préalables à la mise en location et pendant la durée de location, seront à la charge et sous la responsabilité de la Commune, y compris d'éventuels travaux de sécurisation, sans préjudice des termes de la Convention de mise à disposition jointe aux présentes**

- Au terme de la durée de portage, le bien reviendra dans le patrimoine de la Commune qui envisage de le conserver et de le louer **libres et/ou conventionnés, nus et/ou meublés, avant ou sans intermédiation locative**. Le bien, en bon état, n'a pas vocation à être démoli.

- **Sur la parcelle AH 68 (275² au sol) un bâtiment est édifié qui pourra être démoli en tout ou partie,** afin de permettre la réalisation d'un programme de logements intégrant la partie non bâtie de la parcelle communale AH 161 (1 275 m² au sol, partiellement bâti) appartenant à la Commune.
    - **A court terme**, ce bâtiment sera si possible partiellement reloué après travaux mineurs (RDC commerce ou étage logement) afin de sécuriser le bien par occupation et générer des ressources le temps du montage du projet.

        - **Ce bien sera loué dans les mêmes conditions que la maison AH 498/500 pour de l'habitation (baux « précaires » voir infra).**
        - Une convention de mise à disposition sera signée entre l'EPFNA et la Commune, dont un projet / modèle est joint aux présentes.
        - **Toutes les études, diagnostic et travaux nécessaires et préalables à la mise en location et pendant la durée de location, seront à la charge et sous la responsabilité de la Commune, y compris d'éventuels travaux de sécurisation, dans le cadre d'une cession d'usufruit à régulariser entre la Commune et l'EPFNA.**
        - **En cas de bail commercial, le bien sera louée en bail dérogatoire de courte durée uniquement**

    - **A moyen terme**,
        - le projet sera arrêté (programme, budget, financement),
        - le maitre d'œuvre sera désigné (loi MOP sans concours de préférence, mission DIAG le cas échéant - Article R2431-19 et suivants du CCP …),
        - la conception arrêtée et le projet - y compris démolition ou réhabilitation partielle - seront autorisés (permis de construire, de démolir, …)
        - le projet sera finalisé (choix des entreprises),

    sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Saint Augustin (Maitrise d'ouvrage non déléguée de préférence, « Loi MOP »-Code de la Commande publique, …).

    La fin du portage interviendra au terme de cette phase montage précédent le début de la phase réalisation par la Commune qui sera le maître d'ouvrage jusqu'au parfait achèvement.

    Les parcelles et biens existants laisseront la place à la réalisation du projet imaginé, conçu avec son maitre d'œuvre et financé par la Commune :

        - **Projet de logements neufs d'environ 4 à 5 unités, libres et/ou conventionnés, nus et/ou meublés, avant ou sans intermédiation locative comportant éventuellement des commerces et des stationnement édifiés sur la AH 68 p et la AH 161p, étant précisé que ce projet est considéré à la date des présentes par les parties et après examen sommaire du site et du contexte, comme techniquement, règlementaire et financièrement faisable.**

Ces acquisitions et ce projet neuf sont en lien avec le projet et l'objectif ci-dessous :

- « Relocaliser » les trois logements locatifs/ hébergements d'urgence actuellement situés rue du Bourg, jugés trop éloignés et peu adaptés et qui seront cédés à un particulier ou à professionnels en l'état.

- Accroitre l'offre de logements locatifs neufs et en bon état en centre-bourg.

2.2.1. Le Programme

Projet de logements neufs d'environ 4 à 5 unités, libres et/ou conventionnés, nus et/ou meublés, avec ou sans intermédiation locative comportant éventuellement des commerces et des stationnement édifiés sur la AH 68 p et la AH 161p, étant précisé que ce projet est considéré à la date des présentes par les parties et après examen sommaire du site et du contexte, comme techniquement, règlementaire et financièrement faisable.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

- **AH 498 et AH 500**
    - Au terme de la durée de portage, le bien reviendra dans le patrimoine de la Commune qui envisage de le conserver et de le louer **libres et/ou conventionnés, nus et/ou meublés, avec ou sans intermédiation locative**. Le bien, en bon état, n'a pas vocation à être démoli.

- **AH 68 et AH 161p**
    - **Sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Saint Augustin** :
        - le projet sera arrêté (programme, budget, financement),
        - le maitre d'œuvre sera désigné (loi MOP sans concours de préférence, mission DIAG le cas échéant - Article R2431-19 et suivants du CCP …),
        - la conception arrêtée et le projet - y compris démolition ou réhabilitation partielle - seront autorisés (permis de construire, de démolir, …)
        - le projet sera finalisé (choix des entreprises)
        - le projet sera réalisé par le Maître d'œuvre et les entreprises choisis par la Commune (Maitre d'ouvrage)
        - le projet sera réceptionné et livré par le Maitre d'œuvre et le Maitre d'ouvrage.

La fin du portage interviendra au terme de cette phase de montage précédent le début de la phase réalisation par la Commune qui sera le maître d'ouvrage jusqu'au parfait achèvement.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- **Contractualisation**
    - Délibération en CM du 11/12/2025
        - Projet de la présente convention et ses annexes (RI, …)
        - Délégation du droit de préemption à l'EPFNA pour le projet ci-dessus et les biens AH 498 AH 500 ET AH 68
    - Décision en Bureau EPFNA du 19/12/2025
        - Projet de la présente convention et ses annexes (RI, …)
    - Décision de préemption EPFNA
        - Après signature de la présente convention opérationnelle
        - DIA parcelles AH 498 et AH 500
        - DIA AH 68 le cas échéant

- **AH 498 et AH 500**
    - Acquisition **par voie de préemption (DIA reçue en mairie le 24 novembre 2025) :**
        - **mars 2026**
    - Diagnostics et travaux préalables à la mise en location sous réserve cession préalable d'usufruit à la Commune
        - **1 T et 2 T 2026 à la diligence de la Commune**
    - Mise en location
        - **2 T 2026 à la diligence de la Commune**
    - Cession EPFNA / Commune
        - **1 T 2027**

- **AH 68 et AH 161p**
    - Acquisition par voie amiable ou par voie de préemption :
        - **mars 2026**
    - Diagnostics et travaux préalables à la mise en location sous réserve cession préalable d'usufruit à la Commune
        - **1 T et 2 T 2026 à la diligence de la Commune**
    - Mise en location le cas échéant
        - **2 T 2026 à la diligence de la Commune**

- Montage projet communal sur AH 68 et AH 161 p
    - Dépôt PC : 3 T 2026
    - AO entreprises : 1 T 2027

- Cession EPFNA / Commune et démarrage travaux / phase réalisation
    - **2 T 2027**

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

- **AH 68 le cas échéant**
    - Avis DIE en date du 27/02/2025 sous les références Réf DS : 20153924 et Réf OSE : 2024-17311-70427
- AH 498 AH 500
    - Avis DIE en date du 05/12/2025 sous les références Réf DS : 27774144 Réf OSE : 2025-17311-84630

2.3.2. La préemption

- **AH 498 et AH 500 DIA reçu en mairie le 24/11/25**
    - DIA pour un montant de 130 000 Euros sans commission d'agence
    - Avis DIE en cours d'élaboration à la date des présentes
- **AH 68 le cas échéant**

2.3.3. L'expropriation

Aucune acquisition par voie d'expropriation n'est prévue.

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
	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

AH 498 AH 500 et AH 68 et AH 161 p

- **Toutes les études, diagnostic et travaux nécessaires et préalables à la mise en location et pendant la durée de location, seront à la charge et sous la responsabilité de la Commune, y compris d'éventuels travaux de sécurisation, dans le cadre d'une cession d'usufruit à régulariser entre la Commune et l'EPFNA.**

3.2. Modalités de réalisation des études

Pour les études qui lui reviennent le cas échéant au titre de la présente convention, l'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation des études qui reviennent à l'EPFNA le cas échéant au titre de la présente convention a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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.

Toutes les études, diagnostic et travaux nécessaires et préalables à la mise en location et pendant la durée de location, seront à la charge et sous la responsabilité de la Commune, y compris d'éventuels travaux de sécurisation, dans le cadre d'une cession d'usufruit à régulariser entre la Commune et l'EPFNA.

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

Dans ce cas, cette intervention fera préalablement l'objet d'un avenant soumis à l'avis des instances délibératives des deux parties.

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. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention**, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 350 000 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE**)

Budget prévisionnel - Convention 17-25-113 Saint Augustin			
Dépenses en HT		**Recettes en HT**	
AH 498 et 500	130 000 €	**Participation financière EPFNA prévisionnelle, sous réserve d'un vote en Bureaux ou CA EPFNA**	**40 000 €**
AH 68	90 000 €	Cession des biens à la Commune après application de la participation finnacière EPFNA	184 700 €
Frais d'acte	4 400 €		
TFPB	- €		
Assurance des biens	- €		
Frais de sécurisation des biens	- €		
Diagnostics préalables à lamise en location	- €		
Etude géotechnique G1	- €		
MAJ Diag vente exsitantes	300 €		
Etudes techniques préalables projet	- €		
Total des dépenses	**224 700 €**	**Total des recettes**	**224 700 €**
Solde créditeur	0 €	Solde débiteur hors TVA	0 €

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/07/2028

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 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 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 règlementation en vigueur.

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Saint-Augustin représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Gwennaëlle DOHIN-PROST	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 :Note de Cadrage du projet établie par la Commune de Saint-Augustin

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-178**

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ABROGE la délibération n°B-2025-091 du Bureau du 02 octobre 2025 ;
- 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 ;
  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 ; ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 26 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 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 : Bien en l'état d'abandon manifeste situé Avenue de Malakoff à Vaux-sur-Mer, avec expropriation par DUP simplifiée

Projet : Production de 20 LLS

Date de fin de la convention : 31/12/2028

Montant de la convention : 500 000 €

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.

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

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

CONVENTION REALISATION n° 17-25-072 pour le développement de l'opération « avenue de Malakoff » entre la Commune de Vaux-sur-Mer et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Situation:

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.

Identification des biens :

Parcelle AC 752
Adresse : 92 avenue de Malakoff, Vaux-sur-Mer
Parcelle occupée par un bâtiment à l'état d'abandon
Superficie de 2079 m².
Zonage : U

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

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° du 9 décembre 2025,

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 19 décembre 2025.

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

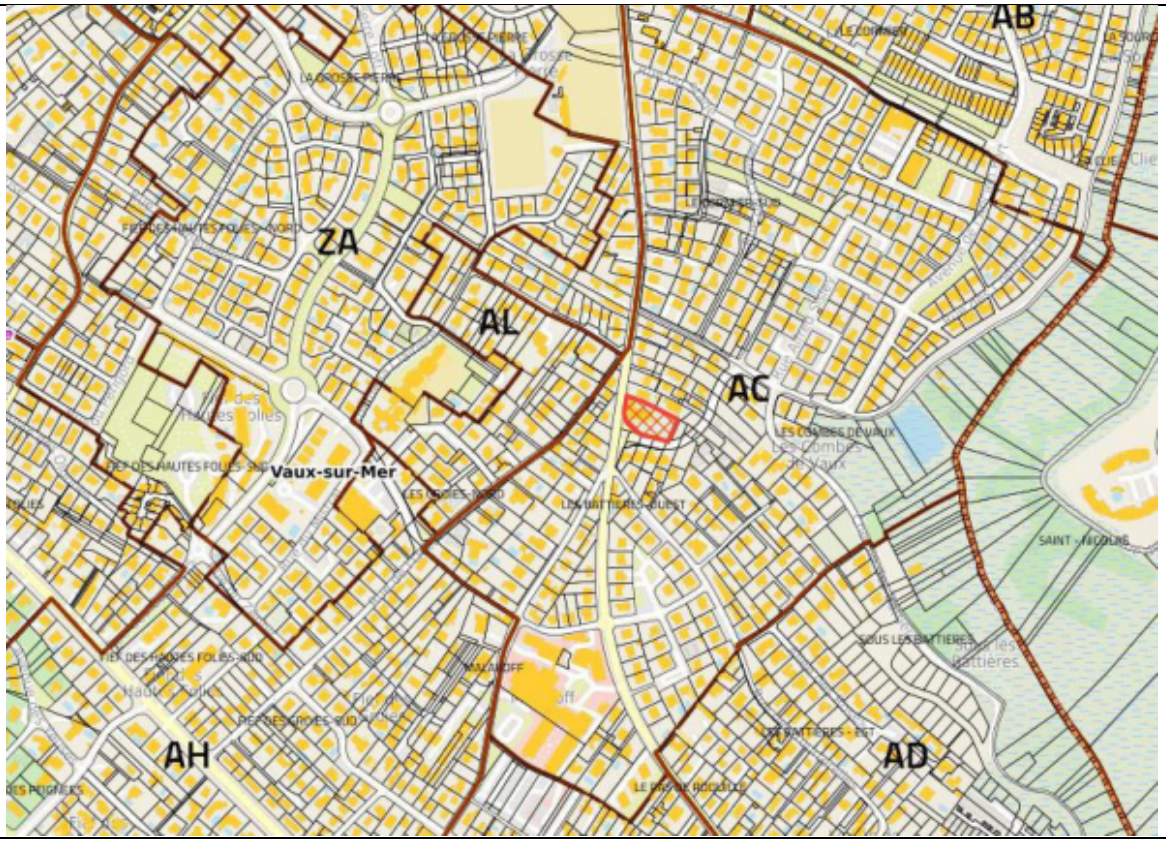
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

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
AC 752	2079 m²	Bâti	92 Avenue de Malakoff	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 Commune de Vaux-sur-Mer a engagé fin 2024 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 d'après une étude capacitaire réalisée par l'EPFNA dont un extrait est reproduit ci-après.

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). Il a été établi en tenant compte des modifications du PLU en cours de révision susceptibles d'affecter la constructibilité du terrain (espace de pleine terre et d'arbres, ratio de parking, …).

En cas de modification ou de révision du PLU, la commune veillera à informer l'EPFNA.

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 : 1er semestre 2025
- Délégation de la procédure de DUP à l'EPFNA : février/mars 2026
- Expropriation et acquisition par l'EPFNA : 1er 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
- Achèvement : T1 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 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 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 maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

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

3.2. 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

MALAKOFF VAUX SUR MER				
Surface foncière du projet	2 069	0,65	Densité terr / sdp	
nombre de logements (estim°)	20	97	nbr logt/ha	
surface de plancher (estim°)	1 340	67	SDP/logt	

VERSION du 2 DECEMBRE 2025	MONTANTS HT	Unité / ratio	Unité / ratio	Commentaires
DEPENSES				
Acquisition	350 000 €	2 069	169 €	Avis Domaine du 15/09/2025 pour 343 000 €- parcelle AC 752. Pas de phase judiciaire dans une expropriation pour abandon.
Frais de notaire	7 000 €	2,0%	2%	
Frais de géomètre, huissier	1 000 €	0%	2%	
Frais de DUP	3 500 €	1%	3%	Accompagnement BE spécialisé
Diagnostics avant démolition	3 000 €	1%	4%	Si démolition à charge EPFNA
Démolition yc Maitrise d'œuvre	70 000 €	20%	24%	Maitrise d'œuvre + travaux de démolition par EPFNA
Etude G1 (obligatoire - alea important)	650 €	0%	24%	Etude géotechnique G1 obligatoire ; étude réalisée le 30/07/2025 financées sur la convention de veille 17-23-007.
Travaux de sécurisation et nettoyage espaces verts	6 000 €	2%	26%	
Taxe logement vacant	1 800 €	1%	27%	Montant d'envionr 9 KE optimisable légèrement si démoliiton rapide
Taxe fonière 2 ans	3 000 €	1%	27%	
Assurance 2 ans	150 €	0%	27%	
Transfert de conventions précédentes		0%		NEANT (régularisation par facture d'apurement)
TOTAL dépenses	446 100 €			
RECETTES				
Cession opérateur (AMI)	200 000 €	1 340	149 €	**Estimation sur une base 70 à 100 % LLS, terrain démoli, 20 logements ; plan de masse rationnel**
Revente des existants (VNI)				sans objet
Minoration SRU (maximum)	200 000 €	20	10 000 €	10 000 € max / logement
TOTAL recettes	400 000 €	1 360 €	10 149 €	- €
RESTE A CHARGE Collectivité (si valeur NEGATIVE)	**- 46 100 €**			
montant total des aides par logement				
Minoration SRU (maximum)	200 000 €			
RESTE A CHARGE Collectivité (si valeur NEGATIVE)	46 100 €			
TOTAL	**246 100 €**	**12 305 €**	**par logement**	

Ce budget prévisionnel est évolutif, à la hausse comme à la baisse. La commune approuve ce budget prévisionnel.

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
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° 2025/227 en date du 1er octobre 2025.

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 vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**179

Avenant n°3 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°23-17-053 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bourganeuf et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°23-17-053 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bourganeuf 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 26/11/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE BOURGANEUF (23030) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°3 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°23-17-053 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bourganeuf et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a fait l'acquisition d'un tènement foncier de près d'un hectare et comprenant des biens bâtis en novembre 2020. Le portage est prévu pour une durée de 6 ans. Le but de cette acquisition était le développement d'un écoquartier à l'échelle de l'emprise foncière et la rétrocession des deux bâtisses à des particuliers. La première maison a été cédée en 2021 puis la deuxième habitation a été cédée en 2023.

La commune a finalement abandonné son projet d'écoquartier. Par ailleurs, le foncier restant étant de moindre importance, il sera rétrocédé à la commune qui projette d'y créer plusieurs lots à bâtir. La commune a sollicité un accompagnement avec un architecte avec de confirmer la faisabilité de créer 4 lots à bâtir. Il faut notamment valider les accès pour chacun des lots. Un géomètre a récemment remembré plusieurs parcelles afin de redonner de la lisibilité au projet. La commune devrait obtenir un retour de l'architecte avant la fin de l'année, ce qui permettra un rachat par la collectivité sur l'année 2026.

A la suite d'une demande de la commune de Bourganeuf, le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi d'un différé de paiement permettant à la commune de racheter le foncier en 2026 soit avant l'échéance de la convention et de lisser le montant de cette cession sur plusieurs exercices.

Projet : Création de nouveaux logements en densification de l'urbanisation. Création de nouveaux lots à bâtir à proximité immédiate du centre-bourg.

Date de fin de la convention : 26/11/2026

Montant de la convention : 900 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE BOURGANEUF (23030)

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

Avenant n°3 d'intégration d'un différé de paiement_Bourganeuf

- **Object de l'avenant** : Avenant n° 3 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°23-17-053
- Convention signée le 14 février 2018
- Date d'acquisition du 1er foncier : 26/11/2020
- Échéance convention : 26/11/2026
- Montant engagement financier convention : 900 000 €
- Périmètre : ensemble de parcelles de terrains nus d'une contenance totale de 4 470 m²
- Signataires : Commune de Bourganeuf / EPFNA
- Garantie financière : Commune de Bourganeuf

État d'avancement /justification de l'avenant :

L'EPFNA a fait l'acquisition d'un tènement foncier de près d'un hectare et comprenant des biens bâtis en novembre 2020. Le portage est prévu pour une durée de 6 ans.
Le but de cette acquisition était le développement d'un écoquartier à l'échelle de l'emprise foncière et la rétrocession des deux bâtisses à des particuliers. La première maison a été cédée en 2021 puis la deuxième habitation a été cédée en 2023. La commune a finalement abandonné son projet d'écoquartier. Par ailleurs, le foncier restant étant de moindre importance, il sera rétrocédé à la commune qui projette d'y créer plusieurs lots à bâtir. La commune a sollicité un accompagnement avec un architecte avec de confirmer la faisabilité de créer 4 lots à bâtir. Il faut notamment valider les accès pour chacun des lots. Un géomètre a récemment remembré plusieurs parcelles afin de redonner de la lisibilité au projet. La commune devrait obtenir un retour de l'architecte avant la fin de l'année, ce qui permettra un rachat par la collectivité sur l'année 2026.

A la suite d'une demande de la commune de Bourganeuf, le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi d'un différé de paiement permettant à la commune de racheter le foncier en 2026 soit avant l'échéance de la convention et de lisser le montant de cette cession sur deux années budgétaires.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°3 D'INTÉGRATION D'UN DIFFÉRÉ DE PAIEMENT À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°23-17-053

D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BOURGANEUF

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Bourganeuf, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville, 23400 Bourganeuf représentée par son maire, **Monsieur Régis RIGAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° …… du conseil municipal en date du ……,

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

d'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2025- en date du 19 décembre 2025.

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

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la commune a souhaité engager un partenariat avec l'EPFNA. Ce partenariat devait permettre de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Le 14 février 2018, la commune de Bourganeuf et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg. Cette convention ciblait un périmètre de veille dont l'objectif était de mener une réflexion quant à la réalisation d'un projet d'accueil touristique et de loisirs ainsi que deux périmètres de réalisation portant respectivement sur la maîtrise foncière d'anciennes emprises ferroviaires permettant la création d'un écoquartier et la maîtrise d'un ancien commerce alimentaire vacant de centre-bourg de type « SPAR ».
Cette convention opérationnelle prévoit une durée de portage de 6 ans et un engagement financier global de 900 000 € HT.

Par la suite, la commune de Bourganeuf et l'Etablissement Public Foncier ont signé deux avenants à la convention opérationnelle initiale, dont l'objet était de modifier les périmètres d'intervention et de maîtrise foncière. En effet, le périmètre de veille a été réduit à l'échelle du centre-bourg afin de cibler les commerces vacants et les immeubles vétustes. En parallèle, la commune a précisé des périmètres définissant l'emprise foncière dédiée à la création d'un écoquartier et par ailleurs la réalisation d'un site d'accueil touristique et de loisirs. Ces avenants n'ont toutefois pas modifié le montant plafond d'intervention ainsi que la durée de la convention opérationnelle initiale.

Le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi d'un différé de paiement permettant à la commune de racheter le foncier en 2026 soit avant l'échéance de la convention et de lisser le montant de cette cession sur plusieurs exercices.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.
Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées AY 178, 179, 180, 181, 419, 458 et 459 sises impasse Emile de Girardin, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Commune de Bourganeuf, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé. Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle n°23-17-053.

2.1 - 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 assujetti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 23-17-053, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des parcelles cadastrées AY 178, 179, 180, 181, 419, 458 et 459 sises impasse Emile de Girardin à Bourganeuf.

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 la Commune de Bourganeuf, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Bourganeuf à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

2.2 - Calcul du prix de cession

Au 04/12/2025, le prix de revient prévisionnel sur cette opération s'établissait à 76 032,85 € HT auquel s'ajoutera une TVA sur marge de 1 496,90 €, soit un prix de cession prévisionnel de 77 529,75 € TTC.

La cession au profit de la Commune de Bourganeuf est prévue pour intervenir en septembre 2026.

3.3 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 :

2026 : Signature de l'acte authentique de vente au plus tard en septembre 2026 et paiement comptant de 50% du prix de vente TTC au jour de la signature de l'acte
2027 : Paiement du solde du prix de vente avant le 30 juin 2027.

Le présent différé de paiement engage la Commune de Bourganeuf à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

3.4 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 l'échéance suivante 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.

3.5 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), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans les 3 ans suivant la signature de l'acte de revente.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°23-17-053 et des avenants 1 et 2 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Bourganeuf représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Régis RIGAUD	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n°23-17-053
Annexe 2 : Règlement d'intervention de l'EPFNA
Annexe 3 : Avenant n°1
Annexe 4 : Avenant n°2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-180**

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°24-17-089 d'action foncière entre la Ville de Bergerac, la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°24-17-089 d'action foncière entre la Ville de Bergerac, la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 11/07/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE BERGERAC (24037) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 8413Z

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°24-17-089 d'action foncière entre la Ville de Bergerac, la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPFNA

Contexte : 3 opérations actives à Bergerac dont l'une sera soldée au T1 2026. Les deux autres opérations nécessitent un avenant de durée pour la réalisation de travaux et la mise en place d'un paiement par anticipation jusqu'en 2028. Demande de la Ville d'étaler le paiement de l'opération Pombonne. Pour l'opération Bourbarraud, les travaux ne seront pas achevés d'ici la fin de convention prévue initialement en juillet 2026.

Projet : Accompagnement de la Ville de Bergerac dans le développement du logement et dans la revitalisation. Prorogation de la convention, description de la trajectoire financière jusqu'en 2028 et mise en place d'un système de paiement anticipé.

Date de fin de la convention : 11/07/2026

Montant de la convention : 5 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE BERGERAC (24037)

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

Avenant n°2 de prolongation à la convention de Bergerac

Object de l'avenant : Avenant n°2 de prolongation et description trajectoire financière

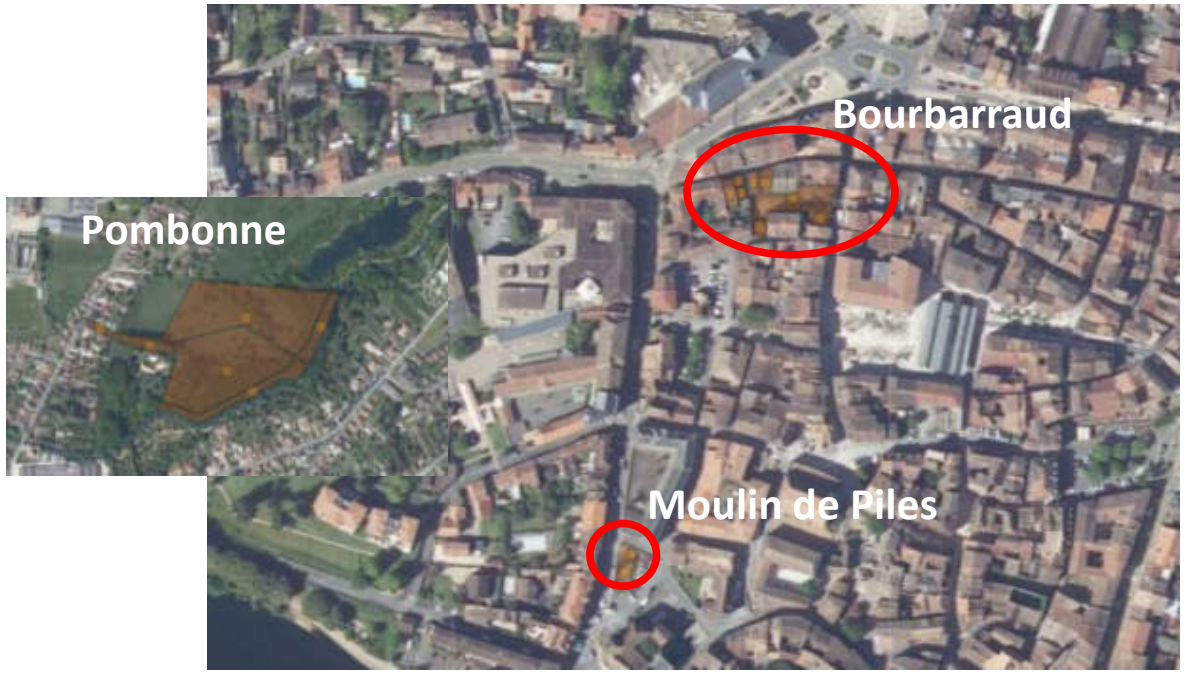
- Convention signée le 09/01/2018
- Date d'acquisition du 1er foncier : 11/07/20219
- Échéance convention : 11/07/2026 ➔ **Prolongation de 2 ans et 6 mois soit jusqu'au 31/12/2028**
- Montant de convention : 700 000 € inchangé
- Montant engagement financier convention : 1 530 184 € HT au 12/11/2025
- Signataires : Commune de Bergerac / CA Bergeracoise / EPFNA
- Garantie financière : Ville de Bergerac

Justification de l'avenant :

3 opérations sont en cours sur la Ville : seule une est terminée (Moulin de Piles).

➔ Bourbarraud : impossibilité technique pour l'EPFNA de finir les démolitions avant 07/2026.

➔ Pombonne : demande de la Ville d'étaler le paiement (729 526,49 € TTC)



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

AVENANT N° 2

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-17-089 D'ACTION FONCIERE

ENTRE

LA VILLE DE BERGERAC,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Bergerac, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 19 rue Neuve d'Argenson 24 100 - BERGERAC, représentée_par **Monsieur Jonathan PRIOLEAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …….

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

ET

La **Communauté d'Agglomération Bergeracoise**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au Domaine de la Tour « Tour Est », CS 40012 24112 - BERGERAC, représentée par Monsieur Frédéric DELMARES, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……

Ci-après dénommé « **la CAB** »

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° B-2025-…… en date du …….. 2025

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Ville de Bergerac, la CAB et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 9 janvier 2018 une convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n°1). Un avenant a été signé le 26 avril 2019 afin d'élargir le périmètre d'intervention.

La convention contenait plusieurs périmètres de réalisation. À ce jour, l'intervention foncière de l'EPFNA porte sur 3 périmètres : le secteur Moulin de Piles, l'îlot Bourbarraud et le secteur de Pombonne. L'EPFNA est également intervenu sur les périmètres des « barres commerciales de Naillac » et des Nouvelles Galeries sans néanmoins aboutir à une maîtrise foncière.

La fin de convention est fixée au 11 juillet 2026.

Dans la cadre de l'opération dite « Moulin de Piles » l'EPFNA a acquis en 2019 les parcelles DM 283 et 284, toutes deux bâties et situées en cœur de ville, à proximité de la Dordogne. Les bâtis ont été entièrement démolis et l'usufruit a été rétrocédé à la Ville en 2025 afin qu'elle réalise les travaux nécessaires à la création d'une place végétalisée. La rétrocession de la nue-propriété de ces parcelles doit intervenir au cours du premier trimestre 2026. L'opération du secteur Moulin de Piles sera donc prochainement clôturée.

L'opération Bourbarraud porte sur un îlot en centre-ville, composé d'immeubles d'habitation et de garages très dégradés, situés rue Bourbarraud, rue Jouan et Grand Rue. L'EPFNA a acquis plusieurs bâtis entre 2019 et 2022 sis parcelles DN 7, 19, 20, 22, 23, 24, 31 et 32. Certains bâtis ont vocation à être rétrocédés à des opérateurs pour la réalisation de logements en réhabilitation. Le bâti de la parcelle DN 7 a par exemple été rétrocédé à un opérateur privé. D'autres doivent faire l'objet de démolition afin d'aérer cet îlot très dense et ainsi de permettre la réalisation d'un îlot de fraicheur et la création d'un commerce et de deux logements. L'EPFNA devait ainsi effectuer la démolition du bâti sis parcelle DN 31 mais plusieurs études ont montré d'une part la dépendance structurelle du bâti de l'EPFNA avec un bâti mitoyen que l'Etablissement ne maîtrise pas et d'autre part l'extrême vétusté de ces deux bâtis. Bien que le permis de démolir soit validé, le chantier n'a pas encore commencé. Les travaux ne seront ainsi pas terminés en juillet 2026 et des solutions restent à trouver. Par ailleurs, cette opération a été retenue dans le cadre du Fonds Friches 2021 et doit bénéficier d'une subvention de 300 000 € provenant du Fonds friches (volet recyclage foncier).

Enfin, pour les besoins de l'opération dite de Pombonne, à proximité du lac, route de la Brunetière, l'EPFNA a acquis 6 parcelles cadastrées DE 119, DE 213, DE 214, DE 215, DE 216 et DE 217. L'EPFNA porte ainsi à ce jour 69 793 m² de terrain nu. Certaines parcelles se trouvent en zone AUT et d'autres en zone N. La Ville élabore un projet d'hébergement touristique sur les parcelles situées en zone AUT.

Le présent avenant a ainsi pour objet de de proroger la durée de la convention jusqu'au 31/12/2028 et de décrire la trajectoire financière qui sera suivie jusqu'en 2028, notamment concernant l'opération dite de Pombonne pour laquelle un paiement anticipé sera mis en place.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » de la convention initiale.

La convention sera échue au **31 décembre 2028.**

ARTICLE 2 – TRAJECTOIRE FINANCIERE DE LA CONVENTION ET MISE EN PLACE D'UN PAIEMENT PAR ANTICIPATION

Au 18/11/2025, l'EPFNA a engagé pour le compte de la collectivité 1 575 267,94 € HT de dépenses.

Opération Moulin de Piles (opération n° 24 17 089 003) : Le montant de la cession de la nue-propriété a été arrêtée au 10/10/2025 à 296 309, 93 € HT soit 355 571,91 € TTC. L'opération Moulin de Piles sera close courant 2026, une fois les fonciers rétrocédés à la Ville de Bergerac.

Opération Bourbarraud (opération n° 24 17 089 002) : Le montant engagé à ce jour pour l'opération Bourbarraud est de 544 137,97 € HT. Des dépenses de travaux restent également à être engagées. Les recettes connues à ce jour s'élèvent à 110 846,92€ (hors subventions du Fonds friche).

Avant le 31/10/2028, il est prévu la rétrocession des parcelles de l'opération Bourbarraud à la Ville dans le cadre d'un projet comprenant un îlot de fraicheur, du commerce et du logement. Les parcelles de cette opération n'ayant pas vocation à être rétrocédées à la Ville seront cédées à des privés.

Opération Pombonne (opération n° 24 17 089 004) : Le prix de cession à horizon 2028 a été estimé au 30/10/2025 à 713 517,16 € HT soit 729 526,19 € TTC.

L'usufruit des fonciers Pombonne sera cédé à la Commune dans le courant de l'année 2026 au prix de 45 000 € TTC.

Par ailleurs, il est prévu que la personne publique garante, avant la fin de la durée de portage, engage le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante et dans le cadre de l'opération Pombonne (opération n° 24 17 089 004), il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière sur l'année 2027.

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

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

Il est donc proposé que la Ville de Bergerac règle le montant prévisionnel de 400 000 € TTC avant le 28 février 2027.

En 2027, l'EPFNA adressera l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

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

Il revient à la collectivité de veiller sur l'exercice budgétaire de 2027 de prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de l'avance en 2027

Le non-paiement de l'échéance constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante

PROJET

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.

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

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

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

Enfin, dans le cadre de l'opération Pombonne et avant le 31/10/2028 il est prévu la rétrocession de la nue-propriété de l'assiette foncière cadastrée DE 119, DE 213, DE 214, DE 215, DE 216 et DE 217 au profit de la personne publique garante. Il n'y aura pas d'avance à verser en 2028, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante. Le montant restant à verser au moment de la cession est, à ce jour, de 284 526,19 € TTC.

Il revient à la collectivité de veiller sur l'exercice budgétaire de 2028 de prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de la nue-propriété en 2028.

Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage

Tableau récapitulatif prévisionnel– opération Pombonne

	Cession usufruit		Annuité à verser (avance)		Cession nue-propriété		TOTAL prévisionnel
	Date butoir 15/10/2026		Date butoir 28/02/2027		Date butoir 31/10/2028		
	REGIME SUR LA MARGE (3043 m²) (DE0119/DE0213 pour 2333 m²)	REGIME SUR LA TOTALITE (66750 m²) (DE0214/DE0215/DE0216/DE0217/DE0213 pour 70 m²)	REGIME SUR LA MARGE (3043 m²) (DE0119/DE0213 pour 2333 m²)	REGIME SUR LA TOTALITE (66750 m²) (DE0214/DE0215/DE0216/DE0217/DE0213 pour 70 m²)	REGIME SUR LA MARGE (3043 m²) (DE0119/DE0213 pour 2333 m²)	REGIME SUR LA TOTALITE (66750 m²) (DE0214/DE0215/DE0216/DE0217/DE0213 pour 70 m²)	
Prix de vente (HT)	39 850,80	4 291,00	400 000,00	-	193 621,21	62 480,75	700 243,76
Frais de portage (HT)	-	-	-	-	12 688,03	585,37	13 273,40
TVA	-	858,20	-	-	2 537,61	12 613,22	16 009,03
TTC		**45 000,00**		**400 000,00**		**284 526,19**	**729 526,19**

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La Ville de Bergerac	La Communauté d'Agglomération Bergeracoise	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représentée par son Président	représenté par son Directeur général,
Jonathan PRIOLEAUD	**Frédéric DELMARES**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-17-089

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°24-17-089

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-181**

Avenant n°1 de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-25-067 pour la valorisation du parc des expositions et le développement économique entre la CAGP et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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°24-25-067 pour la valorisation du parc des expositions et le développement économique entre la CAGP et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; 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 l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 9411

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-25-067 pour la valorisation du parc des expositions et le développement économique entre la CAGP et l'EPFNA

Contexte : Le grand Périgueux a un projet de développement économique sur une partie du foncier du parc des expositions de Marsac-sur-l'Isle. Une convention a été signée en novembre entre la CAGP et l'EPFNA. Après échanges avec la CCI de la Dordogne, propriétaire des fonciers à acquérir et la CAPG, il y a nécessité d'élargir le périmètre de réalisation. Nécessité d'élargir le périmètre de réalisation

Projet : Projet de développement économique. Objet de l'avenant : Ajout de parcelles au périmètre de réalisation.

Date de fin de la convention : 31/12/2029

Montant de la convention : 3 000 000 €

Garantie de rachat : CA LE GRAND PÉRIGUEUX

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

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation avec la CA Le Grand Périgueux (parc des expositions)

Objet de l'avenant : Avenant n°1 de modification de périmètre

- Convention signée le 03/11/2025
- Fonciers encore non acquis (acq. en 2026)
- Échéance convention : 31/12/2029
- Montant de convention : 3 000 000 € (inchangé)
- Montant engagement financier convention : 0 € au 27/11/2025.

- Signataires : CA Le Grand Périgueux / EPFNA
- Garantie financière : CA Le Grand Périgueux

Justification de l'avenant :

La CCI de la Dordogne, propriété des fonciers que doivent acquérir la CAGP et l'EPFNA (en démembrement) a fait réaliser une **division parcellaire (projet).**
Il convient également d'ajouter des parcelles appartenant à ce jour au CD 24.

Ancien périmètre constitué des parcelles AL 502 et AL 864

Nouveau périmètre de réalisation

Nouveau périmètre de réalisation : AL 940, AL 941, AL 942 (CCI) et AL 938, AL 946 (propriété du Département) ➔ **Total = 37 191 m²**.

➔ Les parcelles AL 940 et 941 sont issues de la division de la AL 502.
➔ La parcelle AL 942 est issue de la division de la AL 864.
➔ Les parcelles AL 938 et AL 946, propriétés du département, nouvellement créées, sont ajoutées au périmètre de réalisation.

AVENANT N° 1

À LA CONVENTION DE 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'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

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 ……,

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 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° B-2025-…… en date du …….. 2025

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux et l'EPFNA ont signé le 3 novembre 2025 une convention de réalisation pour l'aménagement et densification du site du parc des expositions en vue du développement économique du secteur (annexe n°1). L'EPFNA et la CAGP doivent acquérir en démembrement de propriété un ensemble de parcelles auprès de la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) de la Dordogne.

Le périmètre de réalisation initial était constitué des parcelles AL 864 et AL 502. Il apparaît néanmoins que le périmètre doit être modifié.

Les parcelles AL 864 et AL 502 sont en effet en cours de division.

- Les futures parcelles filles de la parcelle AL 502 sont au nombre de 3. Seules les parcelles AL 940 et AL 941 doivent être acquises par l'EPFNA et le Grand Périgueux.
- Les futures parcelles filles de la parcelle AL 864 sont au nombre de 4. La parcelle AL 942 seulement doit être acquise par l'EPFNA et le Grand Périgueux.

Par ailleurs, la parcelle AL n°861, au nord du périmètre, a aussi fait l'objet d'une division. La future parcelle AL n° 938, issue de cette division, sera acquise par l'EPFNA et le Grand Périgueux.

Également au Nord du périmètre, et conformément au DMPC établi, la parcelle AL 946 doit être crée. Elle sera également acquise par l'EPFNA et le Grand Périgueux.

La surface totale à acquérir sera de 37 191 m².

Cet avenant a donc pour objectif de modifier le périmètre de réalisation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE

Cet article vient modifier l'article 2 « Périmètre de projet » de la convention initiale

Le périmètre d'intervention est désormais constitué des parcelles suivantes :

Parcelle	Surface totale de la parcelle existante	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AL 864 (avant division)	80 309 m²	Terrain nu	Saltgourde	UM	Libre
AL 502 (avant division)	1 324 m²	Terrain nu	Saltgourde	UY	Libre
AL 861 (avant division)	292 m²	Terrain nu	Saltgourde	UM	Libre
AL 946 (à venir)	453 m²	Terrain nu	Saltgourde	UM	Libre

PROJET

Le tableau ci-dessous reprend les parcelles issues de divisions qui seront à acquérir par l'EPFNA et le Grand Périgueux :

Parcelle	Surface totale de la parcelle existante	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AL 942	36 219 m²	Terrain nu	Saltgourde	UM	Libre
AL 940	408 m²	Terrain nu	Saltgourde	UY	Libre
AL 941	9 m²	Terrain nu	Saltgourde	UY	Libre
AL 946	453 m²	Terrain nu	Salgourde	UM	Libre
AL 938	102 m²	Terrain nu	Saltgourde	UM	Libre

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 3 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 du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2025/….. en date du ……..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-25-067

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-182**

Convention de réalisation n°24-25-116 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Abjat-sur-Bandiat et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-25-116 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Abjat-sur-Bandiat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 D'ABJAT-SUR-BANDIAT (24001) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 26 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-25-116 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Abjat-sur-Bandiat et l'EPFNA

Contexte : Commune rurale située dans le Périgord nontronnais. 635 habitants. Commerces et services présents en centre-bourg. Projet identifiés par les services de l'état, bâtiment vacant en coeur de bourg, besoin de logements de petites tailles et de consolider l'offre commerciale en développement dans le bourg.

Projet : Revitalisation du centre-bourg Réhabilitation d'un hôtel restaurant vacant

Date de fin de la convention : 31/12/2029

Montant de la convention : 400 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE D'ABJAT-SUR-BANDIAT (24001)

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

Réhabilitation d'un ancien hôtel, café restaurant / commerces et logements à Abjat-sur-Bandiat

Situation:

Commune située en Dordogne dans le Périgord Nontronnais, à la frontière de la Haute-Vienne. Elle se trouve à 15 minutes de Nontron, 1h de Périgueux et 1h de Limoges. Commune de 640 habitants. Plusieurs commerces et services (dont RPI). **Commune rurale à habitat très dispersé** (INSEE).

Identification des biens :

- Ancien hôtel, café, restaurant
- Parcelles B 689, B 690 et B 691. Surface du périmètre : 480 m²
- Zone UA
- Surface du bâti : environ 500 m²

CONVENTION REALISATION N° 24-25-116

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'ABJAT-SUR-BANDIAT

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **commune d'Abjat-sur-Bandiat,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 6 rue de la Liberté – ABJAT-SUR-BANDIAT (24 300) représentée par **Monsieur Fabrice CHATEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……n° ……..,

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

d'une part,

ET

d'autre part

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 …….

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

PRÉAMBULE

La commune d'Abjat-sur-Bandiat :

La commune d'Abjat-sur-Bandiat est une commune rurale d'environ 640 habitants située dans le Périgord nontronnais, au cœur du parc national Périgord Limousin. Elle est intégrée à la communauté de communes du Périgord Nontronnais (CCPN).

Elle est située à équidistance de Périgueux et de Limoges (1 heure en voiture). La Commune dispose d'une agence postale, d'une école (en regroupement pédagogique intercommunal (RPI)), et de plusieurs commerces. Les 640 habitants se répartissent entre le bourg et les hameaux du village.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune, l'EPCI et le Département :

INDICATEURS	**COMMUNE Abjat-sur-Bandiat**	**EPCI CCPN**	**DÉPARTEMENT Dordogne**	**SOURCE**
Population (habitants)	622	15 082	413 223	*INSEE*
Variation annuelle de la population	-0,83 %	-0,73 %	-0,15 %	*INSEE*
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	3,38 %	6,20 %	*RPLS / INSEE*
Rythme de construction annuel logement	1	23	1 059	*SITADEL*
Rythme de construction annuel surface	0 m²	6 910 m²	41 548 m²	*SITADEL*
Taux de vacance du parc de logements	11,86 %	13,38 %	11,34 %	*INSEE*
Nombre d'emplois au lieu de travail	69	5 127	147 283	*INSEE*
Nombre d'entreprises	13	163	4 287	*INSEE*
Taux de chômage annuel moyen	12,80 %	11,94 %	13,70 %	*INSEE*
Nombre de personnes par ménage	2,07	1,98	2,10	*INSEE*
Nombre de commerces, hébergement, restauration	9	374	10 247	*INSEE*
Action Coeur de Ville	-	-	-	*Observatoire des Territoires*
Petites villes de demain	-	1	20	*Observatoire des Territoires*
Territoires d'industrie	1	28	282	*Observatoire des Territoires*

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approbation le 18 décembre 2008	Dernière modification simplifiée approuvée le 19 avril 2023
PLUiH	En cours d'élaboration (approbation prévue pour l'automne 2026)	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

SCOT du Périgord Vert	En cours d'élaboration	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune d'Abjat-sur-Bandiat et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

PROJET

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
B 689	350 m²	Bâti	Le Bourg	UA	Vacant
B 690	80 m²	Bâti	Le Bourg	UA	Vacant
B 691	50 m²	Bâti	Le Bourg	UA	Vacant

Ces 3 parcelles forment une seule et même unité foncière appartenant à deux propriétaires qui n'exploitent plus le bâti à ce jour. Le bien est situé en cœur de bourg, à proximité immédiate de l'église et d'un parc communal.

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

À ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre 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		Diagnostic amiante

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Pour favoriser le développement du commerce et du logement en centre-bourg, réhabilitation d'un ancien hôtel, café, restaurant aujourd'hui vacant. Le projet pourra également comporter des logements.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme de logements suivant :
Réhabilitation d'un ancien hôtel, café, restaurant aujourd'hui vacant. Le projet pourra également éventuellement comporter des logements.

Intentions de projet et programme *prévisionnel* :

Nombre de logements prévus	À définir
Dont sociaux	À definir
Typologies des logements	À définir
Nombre de commerces prévus	1

Ce programme pourra être retravaillé afin d'optimiser l'opération.

Enjeux de la Commune :

- Réhabilitation d'un bâti vacant en centre-bourg ;
- Consolider l'offre commerciale en développement sur la commune ;
- Renforcer l'offre de logement en centre-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 Foncière Périgords.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- T1-T2 2026 : études éventuelles ;
- T3 2026 : acquisition ;
- 2027 : démolition partielle par l'EPFNA ;
- Fin 2027 : Cession des fonciers à la Foncière Périgords ;

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement. À ce jour, la Commune n'envisage pas d'être maître d'ouvrage de l'opération. Le programme et les modalités de cession devront être précisées avant l'acquisition du bien.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 156

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

x	Etudes capacitaires
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 157

x	Etude de programmation urbaine ou commerciale
x	Étude géotechnique
x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
x	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

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

À ce jour, le projet de la Commune consiste à démolir seulement partiellement le bâtiment. Cette option devra être affinée avant tout engagement.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 400 000 €.
L'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.

PROJET

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage,

PROJET

augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

PROJET

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 règlementation en vigueur.

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

PROJET

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
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'Abjat-sur-Bandiat représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Fabrice CHATEAU	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-183**

Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Contexte : Permis de construire purgé. Cession en cours à Gironde Habitat mais difficultés liées aux pertes de subventions départementales

Projet : réalisation d'un programme de 12 LLS neufs réalisation d'un programme de 12 LLS neufs

Date de fin de la convention : 31/12/2026

Montant de la convention : 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'IZON (33207)

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

Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA

- **Object de l'avenant** : Avenant n°2 de prorogation à la convention de réalisation n°33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA

- Convention signée le 28/05/2024
- Date d'acquisition du 1er foncier : 19/03/2021
- Échéance convention : 31/12/2025
- Prolongation de : 31/12/2026

- Montant engagement financier convention : 500 000€

- Signataires : Commune de Izon/ EPFNA
- Garantie financière : Commune

État d'avancement /justification de l'avenant :

La cession à Gironde Habitat devait avoir lieu fin 2025 mais la situation financière de au regard de la perte de subventions à nécessité des arbitrages en interne qui ont décalé le calendrier.
Cession prévue en janvier 2026.

AVENANT N°2 de prorogation

A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-24-023

« 86 Avenue des Anciens Combattants »

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 du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXXXXXX,

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°XX-XXXX-XXX du XXXXXXXXXXX.

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.

Dans le cadre d'une convention n°33-24-023 signée le 28/05/2024, l'EPFNA a acquis un foncier de 1857 m² destiné à accueillir un projet porté par Gironde Habitat pour la réalisation de 12 logements collectifs neuf. Pour ce faire, l'EPFNA a réalisé des diagnostics et réalisera les travaux de démolition et de dépollution du site afin de préparer la cession du foncier au 2e semestre 2025.

Les travaux de démolition ont été réalisée par l'EPFNA et le foncier est désormais prêt à être cédé.

L'échéance de la convention est actuellement fixée au 31/12/2025 mais Gironde Habitat rencontre actuellement des difficultés de financement de ces opérations.

Le stock actuellement porté par l'EPFNA est de 418 619,65€ pour un montant plafond 500 000€. L'enveloppe financière disponible de la convention est de 81 380,35 €HT.

L'objet du présent avenant est :

- Prolonger la durée de la convention pour permettre au bailleur social de finaliser son bilan avant le rachat du foncier

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace **l'ARTICLE 2 – « MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION »** *dans l'avenant n°1 à la convention initiale signé le 10 mars 2025. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

La convention sera donc échue au **31/12/2026**.
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,	**L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine** représenté par son directeur général,
Laurent de LAUNAY	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

Annexe 1 : Convention de réalisation n°33-24-023

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-24-023

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**184

Avenant n° 2 de prorogation à la convention n° 33-24-025 - Chemin de Lavergne - entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 de prorogation à la convention n° 33-24-025 - Chemin de Lavergne - entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 480 000 € 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'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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 510 194 188 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 de prorogation à la convention n° 33-24-025 - Chemin de Lavergne - entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Contexte : Permis de construire purgé. Cession en cours à Gironde Habitat mais difficultés suite à la perte de subventions départementales.

Projet : Réalisation d'un programme de 14 LLS sur 2 fonciers situés chemin de Lavergne en réhabilitation et densification neufs.

Date de fin de la convention : 31/12/2026

Montant de la convention : 480 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'IZON (33207)

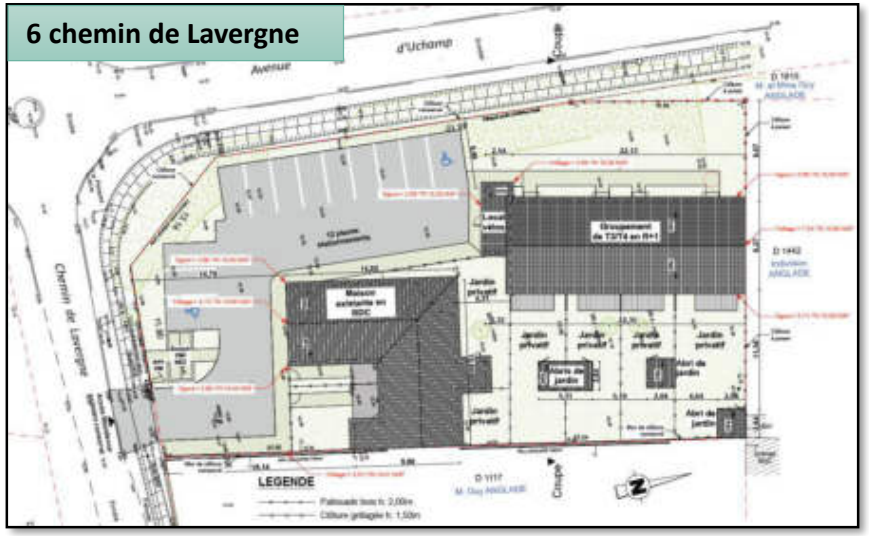
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

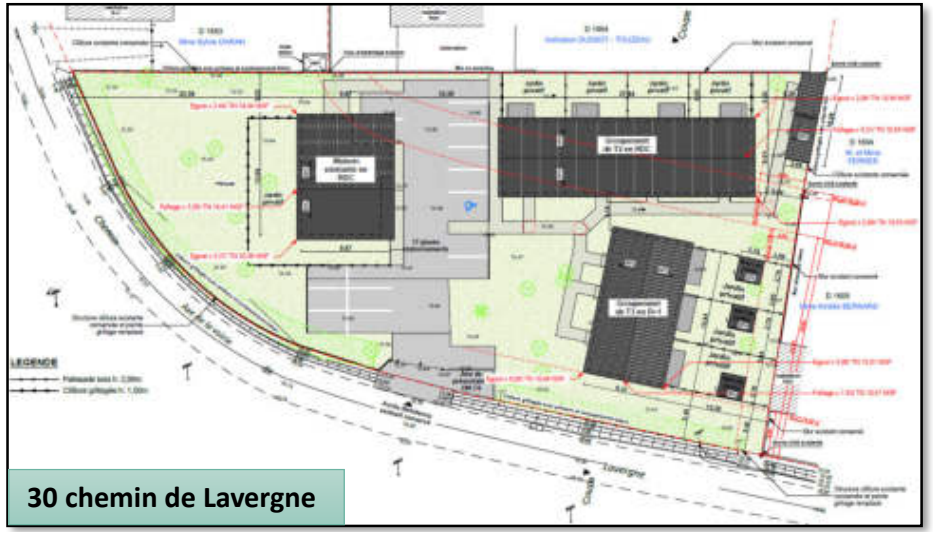
Avenant n° 2 de prorogation à la convention n° 33-24-025 - Chemin de Lavergne - entre la commune d'Izon et l'EPFNA

- **Object de l'avenant** : Avenant n° 2 de prorogation à la convention n° 33-24-025 - Chemin de Lavergne - entre la commune d'Izon et l'EPFNA
- Convention signée le 28/05/2024
- Date d'acquisition du 1er foncier : 23/02/2022
- Échéance convention : 31/12/2025
- Prolongation de : jusqu'au 31/12/2026
- Montant engagement financier convention : 480 000€
- Signataires : Commune de Izon/ EPFNA
- Garantie financière : Commune

État d'avancement /justification de l'avenant :

La cession à Gironde Habitat devait avoir lieu fin 2025 mais la situation financière de au regard de la perte de subventions à nécessité des arbitrages en interne qui ont décalé le calendrier.
Cession prévue en janvier 2026.





AVENANT N°2 de prorogation

A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-24-025

« CHEMIN DE LAVERGNE »

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 du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXXXXX,

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°XX-XXXX-XXX du XXXXXXXXXX.

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.

Dans le cadre d'une convention n°33-24-025 signée le 28/05/2024, l'EPFNA a acquis deux fonciers non contiguës représentant une emprise globale de 4 366 m² destinés à accueillir un projet porté par Gironde Habitat pour la réalisation de 14 logements locatifs sociaux. Le permis de construire a été purgé en 2025.

L'échéance de la convention est actuellement fixée au 31/12/2025 mais Gironde Habitat rencontre actuellement des difficultés pour le financement de ces opérations.

Le stock actuellement porté par l'EPFNA est de 460 618,18€ pour un montant plafond 580 000€. L'enveloppe financière disponible de la convention est de 19 371,82 €HT.

L'objet du présent avenant est :

- Prolonger la durée de la convention pour permettre au bailleur social de finaliser son bilan avant le rachat du foncier

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace **l'ARTICLE 2 – « MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION »** *dans l'avenant n°1 à la convention initiale signé le 23 juillet 2025. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

La convention sera donc échue au **31/12/2026**.
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,	**L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine** représenté par son directeur général,
Laurent de LAUNAY	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

Annexe 1 : Convention de réalisation n°33-24-025

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-24-025

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-** 185

Convention de réalisation n°33-25-118 "Rue Léo Drouyn" entre la commune de Saint-Quentin-de-Baron, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-118 "Rue Léo Drouyn" entre la commune de Saint-Quentin-de-Baron, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 VILLE DE SAINT-QUENTIN-DE-BARON (33466) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 8 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-25-118 "Rue Léo Drouyn" entre la commune de Saint-Quentin-de-Baron, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

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

Projet : Réalisation d'une opération d'aménagement permettant l'implantation de commerces de proximité et d'un véritable lieu de rencontre et de sociabilité

Date de fin de la convention : 31/12/2029

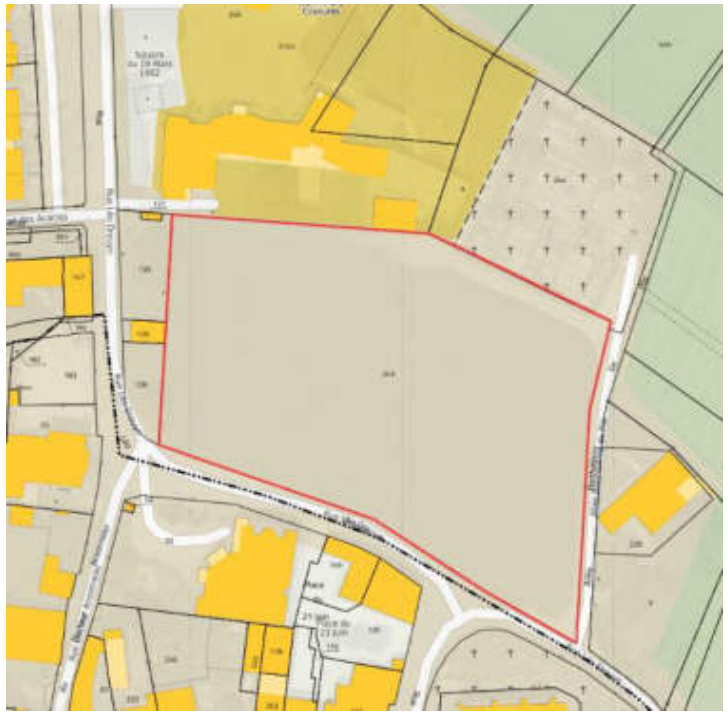
Montant de la convention : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-QUENTIN-DE-BARON (33466)

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

CONVENTION REALISATION N°33-25-118 « Rue Léo Drouyn » ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-DE-BARON, LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS ET L'EPFNA

Situation: ruralité / Situé à 20 min de Libourne / 2559 habitants



description du/des biens : Prairie d'une superficie de 8 173 m² située en face de la mairie, de l'église et proche de l'école. Actuellement en zone UAa du PLU, le zonage de la parcelle sera modifié en UE dans le futur PLU(i)

CONVENTION REALISATION N°33-25-118

« Rue Léo Drouyn »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-DE-BARON

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Libournais,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry à LIBOURNE (33500) – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……,

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

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-202X- …… du XX XX XXXX.

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Quentin-de-Baron

La commune de Saint-Quentin-de-Baron est localisée au cœur du département de la Gironde, à l'est de Bordeaux. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération du Libournais depuis 2017.

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

La commune a été sélectionné dans le cadre du programme « Village d'Avenir » en décembre 2023.

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

INDICATEURS	COMMUNE Saint-Quentin-de-Baron	EPCI CA du Libournais	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	2 559	91 475	1 623 749	*INSEE*
Variation annuelle de la population	3,22 %	0,58 %	1,27 %	*INSEE*
Taux de logements locatifs sociaux	3,29 %	8,55 %	12,65 %	*RPLS / INSEE*
Rythme de construction annuel logement	15	451	11 039	*SITADEL*
Rythme de construction annuel surface	0 m²	16 895 m²	606 219 m²	*SITADEL*
Taux de vacance du parc de logements	8,29 %	9,53 %	7,98 %	*INSEE*
Nombre d'emplois au lieu de travail	340	33 176	688 507	*INSEE*
Nombre d'entreprises	27	1 069	26 039	*INSEE*
Taux de chômage annuel moyen	9,05 %	14,64 %	12,74 %	*INSEE*
Nombre de personnes par ménage	2,28	2,24	2,16	*INSEE*
Nombre de commerces, hébergement, restauration	33	2 062	41 700	*INSEE*
Action Coeur de Ville	-	-	-	*Observatoire des Territoires*
Petites villes de demain	-	1	16	*Observatoire des Territoires*
Territoires d'industrie	1	45	175	*Observatoire des Territoires*

La Communauté d'Agglomération du Libournais,

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accentuent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.
Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité. Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910. La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d'un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaures, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, qui maille le territoire communautaire.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entrainé l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie… ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Agissant en application de la délibération N°2017-05-142 du 16 mai 2017 le conseil communautaire de la CALI a adopté la charte de gouvernance et approuvé les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU ou PLU(i)	15 décembre 2016	PLUi HD arrêté février 2025
PLH	17 octobre 2019	PLH valable jusqu'en 2025 Révision en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD
SCOT	6 octobre 2016	Révision en cours : l'appel d'offres est engagé et les études devraient débuter au dernier trimestre 2023 mise en place du DAACL (document d'aménagement artisanal commercial et logistique)

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle 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°33-23-136 signée le 12/02/2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27/11/2023 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23/11/2023.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, tout en veillant à prendre en compte le contexte local, les conditions de faisabilité économique des opérations et à respecter les compétences de chacun ;
- Structurer les modalités de travail entre la CALI, les communes membres et l'EPFNA

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 « Rue Léo Drouyn » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularité de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AC n°243	8 173 m²	Non bâti	Le Bourg Nord	UAa	ER n° 10	Libre

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

+++++ détail des connaissances du site (pollution éventuelle…)

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à l'adhésion de la commune au programme « Village d'Avenir ». En effet la commune a été retenu de part sa proximité avec la métropole bordelaise et sa forte évolution démographique qui nécessite aujourd'hui la création d'un centre attractif et une structuration des services publics.
A ce stade, la Commune et l'Intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude A'urba

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Création d'un lieu de rassemblement structurant et central et développement des services de proximité

2.2.1. <u>Le Programme</u>

La Commune travaille actuellement sur le programme suivant :

Aménagement dans l'enceinte de la prairie d'un équipement culturel mixte permettant de créer un lieu de rencontre en cœur de bourg et aménagement paysager afin de maintenir un cadre de vie ouvert et respirant.

L'implantation d'un équipement à vocation culturelle a une incidence structurelle sur les usages et les mobilités au sein de la commune. Le choix de cette implantation est donc très important. Le premier scénario présente une série de bâtiments modulaires disposés en interface avec la prairie dans un espace paysager, boisé venant marquer l'espace entre la prairie, l'école et le cimetière. Cette proposition permet d'installer cet équipement pluriel (+ restaurant ?) en lien avec l'espace polyvalent de la prairie, lieu cher aux habitants de St Quentin de Baron.

uentin-de-Baron / Petites communes - La CALI - 2022 a'urba

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 études complémentaires : 2026-2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à la collectivité : 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 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.

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **400 000 €.**

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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

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

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

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

- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

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

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

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

Ces modalités devront faire l'objet d'un avenant intégrant l'échéancier prévisionnel.

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

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

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

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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 règlementation en vigueur.

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

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

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

10. COMMUNICATION

La Commune, 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Quentin-de-Baron représentée par sa maire,	La Communauté d'Agglomération du Libournais représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Stéphanie DUPUY	**Philippe BUISSON**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, n°2025/XXX en date du .....

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-186**

Avenant n°1 de modification financière, du périmètre, de mise en conformité du PPI et de prorogation à la convention n°33-20-75 entre la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification financière, du périmètre, de mise en conformité du PPI et de prorogation à la convention n°33-20-75 entre la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE (33389) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification financière, du périmètre, de mise en conformité du PPI et de prorogation à la convention n°33-20-75 entre la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA

Contexte : Les diagnostics sont finalisés et les travaux de démolition des annexes vont être réalisés début 2026. Une subvention Fond vert a été obtenu pour financer une partie du déficit mais reste insuffisante au regard des couts de reconversion du foncier et de la faible densification. Les autres opérations étant cloturées, le périmètre peut donc être réduit cette opération uniquement.

Projet : Réalisation d'un programme de logements. Gironde Habitat s'est positionné pour le rachat du foncier situé 52 avenue de la République afin de réaliser un programme de 8 LLS (6 en neufs et 2 en acquis-amélioré).

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 350 000 € (augmentation de 50 000 € avec l'avenant)

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE (33389)

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

Avenant n°1 de modification du montant plafond, de modification du périmètre, de mise en conformité du PPI et de prorogation à la convention n°33-20-75 entre la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA

Situation: ruralité / 30 min de Jonzac/ 3 128 habitants

Immeuble mixte commerce et habitation datant de 1850 avec 2 dépendances avec jardin par séparées par un passage sur lequel s'applique une servitude

Action ciblée dans le cadre de la convention PVD valant ORT de la CC de l'Estuaire – Fiche Action n° 01.09

Fond vert obtenu pour un montant de 167 000€

Commune en zone tendue

Date acquisition	Adresse	Prix	Parcelles	Contenance	Zonage	Surface bâtie
16/03/2022	52 avenue de la République	69 000,00 €	C 1447 et 1448	1 270 m²	UA	105 m²

Projet

Titre de l'odj : Avenant n°1 de modification du montant plafond, de modification du périmètre, de mise en conformité du PPI et de prorogation à la convention n°33-20-75 entre la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Saint-Ciers-sur-Gironde et CDC de l'Estuaire

Projet : Réalisation d'un programme de logements 100% social et d'un commerce

Montant : 350 000€

Garant du rachat : Commune de Saint-Ciers-sur-Gironde

Date d'acquisition du 1er foncier : 16/03/2022

Date échéance convention : échéance initiale 16/03/2026, prolongement jusqu'au 31/12/2027

Enjeux et Programme

8 LLS 2 en acquis-amélioré et 6 en neufs) et 1 commerce – 2 PLAI / 6 PLUS

Planning des grandes étapes :

1er trim 2026 : Diagnostics et études recyclage foncier

2e sem 2026 : Démolition annexes et curage

4e trim 2026 : Signature PSV

4e Trim 2027: Signature cession

4e trim 2029 : Livraison

AVENANT N°1 d'augmentation du montant plafond, de modification du périmètre, de mise en conformité du PPI et de prorogation

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-20-075
RELATIVE A LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE (33)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ESTUAIRE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Ciers-sur-Gironde,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 32 avenue de la République à SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE (33820) – représentée par **Monsieur Pierre CARITAN**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXX,

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

La Communauté de Communes de l'Estuaire, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé : 38 avenue de la République à BRAUD ET SAINT LOUIS (33820) – représentée par **Madame Lydia HERAUD** sa présidente, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil communautaire du XXXXXXXXXXXX,

Ci-après dénommé « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

ET

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde

La Commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde fait partie de la Communauté de Communes de l'Estuaire. Elle est localisée au nord-ouest du Département la Gironde.

Dans ce cadre la Commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde a signé le 21 juin 2018 une convention opérationnelle avec l'EPF en vue de renforcer la centralité de la Communauté de Communes.

En ce sens un périmètre de veille a été inscrit dans la convention initiale sur le centre-bourg de la Commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde afin de pouvoir appréhender au mieux toute opportunité permettant de tendre vers l'objectif de redynamisation de la centralité.

L'EPFNA a mené dans le cadre de cette convention plusieurs opérations sur les fonciers suivants :

- 84-86 avenue de la République
- 50 avenue de la République
- 52 avenue de la République

A ce jour, seule l'opération relative au 52 avenue de la République mobilise encore une intervention de l'EPFNA. Les autres opérations ont été clôturé ou le seront en 2026.

Le 16/03/2022, l'EPFNA a acquis le foncier situé **52 rue de la République** au prix de 69 000€.

En novembre 2023, Gironde Habitat a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un programme de 8 LLS et un commerce sur ce foncier.

Le projet consiste à réhabiliter les 2 logements et le commerce dans l'immeuble principal situé au 52 avenue de la République et à démolir les annexes à l'arrière du site pour réaliser 6 logements neufs.

L'EPFNA à d'ores et déjà réalisé une partie des diagnostics nécessaires afin que Gironde Habitat puisse affiner son offre et réalisera les travaux de démolition des annexes en 2026.

Compte-tenu du déficit de cette opération, une demande de fond vert a été faite afin d'absorber une partie des coûts travaux. L'Etat a octroyé sur cette opération une subvention d'un montant de 167 000€.

Le stock de la convention est de **133 112,79 €** sur un plafond de la convention de 300 000 €. Le reste disponible est de 166 887,21 €.

L'objet du présent avenant est :

- Augmenter l'enveloppe financière de la convention afin d'anticiper les frais de portage supplémentaires et les coûts travaux.
- De modifier le périmètre afin de le réduire aux parcelles C n°1447 et 1448.
- Mettre en conformité la convention avec le PPI 2023 – 2027.
- Prolonger la durée de la convention pour permettre la réalisation des travaux et le portage jusqu'à la cession à Gironde Habitat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.
Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

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

ARTICLE 2 - MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Cet article annule et remplace **le paragraphe 2.2 « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée »** *dans la convention initiale signée le 10 février 2021. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

Le secteur d'intervention est identifié comme « 52 avenue de la République » et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 202

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
C1447	700 m²	Non bâti	Le Bourg	UA	Libre
C1448	570 m²	Bâti sur terrain propre	52 avenue de la République	UA	Libre

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace **L'ARTICLE 3 « Engagement financier global au titre de la convention »** *dans la convention initiale signée le 10 février 2021. 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 **350 000 € HT (TROIS CENT CINQUANTE 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 4 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace **l'ARTICLE 4 – « DUREE DE LA CONVENTION »** *dans la convention initiale signée le 10 février 2021. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

La convention sera donc échue au **31/12/2027.**

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune 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 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde
représentée par son maire,

Pierre CARITAN

La Communauté de Communes de l'Estuaire
représenté par sa présidente,

Lydia HERAUD

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention opérationnelle n°33-20-075

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-187**

Avenant n°1 de prorogation, modification financière et du périmètre à la convention opérationnelle n°33-21-069 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prorogation, modification financière et du périmètre à la convention opérationnelle n° 33-21-069 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAUCATS (33501) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Yvain 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 6413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation, modification financière et du périmètre à la convention opérationnelle n° 33-21-069 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats et l'EPFNA

Contexte : Une étude de programmation à été réalisée par l'intermédiaire de l'EPFNA en 2023. Cette dernière fait ressortir la possibilité de mener à bien le programme de la collectivité mais mets en évidence la complexité du montage et la nécessité de phaser les opérations afin de ne pas mettre la commune en difficulté financière.

Une consultation sera donc lancée au 1er trimestre 2026 pour céder à un opérateur la totalité de l'emprise de l'EPFNA pour développer un projet mixte intégrant logements et activités de services.

Dans ce but, il est nécessaire de réaliser des diagnostics et études complémentaires afin de les annexer à la consultation.

Projet : Le projet de la commune est un projet mixte visant à réaliser des équipements publiques (maison des jeunes, bibliothèque…), à redessiner les cheminements doux entre le bourg, l'école et les équipements sportifs et de densifier cette emprise par la réalisation d'un programme de logements comprenant une part significative de LLS.

Date de fin de la convention : 31/12/2028

Montant de la convention : 800 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAUCATS (33501)

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

Avenant n°1 de prorogation, modification du montant plafond et du périmètre à la convention opérationnelle n° 33-21-069 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats et l'EPFNA

- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de prorogation, modification du montant plafond et du périmètre à la convention opérationnelle n° 33-21-069 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats et l'EPFNA
- Convention signée le 15/09/2021
- **Date d'acquisition du 1er foncier :** 07/07/2022
- **Échéance convention :** 07/07/2026
- **Prolongation de :** jusqu'au 31/12/2028

- **Montant engagement financier convention :** 800 000€
- **Augmentation de :** 200 000 €

- **Périmètre :** parcelles communales ajoutées au périmètre de projet

- **Signataires :** Commune de Saucats/ EPFNA
- **Garantie financière :** Commune

État d'avancement /justification de l'avenant :

Etude de programmation réalisée en 2023 **->** nécessité de phaser les opérations afin de ne pas mettre la commune en difficulté financière.
Une consultation au 1er trimestre 2026 **->** développer un projet mixte intégrant logements et activités de services.

L'objet du présent avenant est :
- Mettre en conformité la convention avec le PPI 2023 – 2027
De modifier le périmètre afin d'intégrer les parcelles D n°496 et 686 propriétés de la commune
- Augmenter l'enveloppe financière de la convention afin d'anticiper les frais de portage et les coûts des prestations complémentaires, et en cas de nécessité de travaux de sécurisation.
- Prolonger la durée de la convention pour permettre la réalisation des diagnostics et études du terrain et des bâtiments en vue de la mise en consultation du foncier.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°1 de prorogation de la durée, de modification du montant et du périmètre et de mise en conformité du PPI

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-21-069
ENTRE

LA COMMUNE DE SAUCATS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saucats,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 rue Louis Roger Giraudeau à SAUCATS (33650) – représentée par **Madame Mélanie TICHANÉ**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXX,

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-XXX-XXX du XXXXXXXXXX,

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

PRÉAMBULE

La commune de Saucats

La commune fait partie de l'aire urbaine de Bordeaux à 45 minutes en voiture de la Métropole. Saucats est située sur la rivière du Saucats dans les Landes de Bordeaux, en Haute-Lande-Girondine, et dans le vignoble des Graves à 30 km au sud de l'agglomération bordelaise sur la route nationale 651.

La commune à signer avec l'EPFNA une convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg le 15/09/2021.

Dans le cadre de son intervention, l'EPFNA s'est rendu propriétaire à la demande de la commune du foncier objet des présentes suite à une procédure de préemption. A cette emprise vient s'ajouter les 2 parcelles voisines déjà maitrisée par la commune.

Le projet de la commune est un projet mixte visant à réaliser des équipements publiques (maison des jeunes, bibliothèque,…), à redessiner les cheminements doux entre le bourg, l'école et les équipements sportifs et de densifier cette emprise par la réalisation d'un programme de logements comprenant une part significative de LLS. La maison propriété de l'EPFNA est protégée dans le cadre du PLU et le bâtiment se trouvant sur les parcelles communales est l'ancienne mairie. Ces deux bâtiments sont donc à conserver dans le cadre du futur projet et devront être réhabilités.

Une étude de programmation à été réalisée par l'intermédiaire de l'EPFNA en 2023. Cette dernière fait ressortir la possibilité de mener à bien le programme de la collectivité mais mets en évidence la complexité du montage et la nécessité de phaser les opérations afin de ne pas mettre la commune en difficulté financière.

Une consultation sera donc lancée au 1er trimestre 2026 pour céder à un opérateur la totalité de l'emprise de l'EPFNA pour développer un projet mixte intégrant logements et activités de services.

Dans ce but, il est nécessaire de réaliser des diagnostics et études complémentaires afin de les annexer à la consultation.

Le stock de la convention est de 583 195,12 € sur un plafond de la convention de 600 000 €. Le reste disponible est de 9 145,58 €.

L'objet du présent avenant est :

- Mettre en conformité la convention avec le PPI 2023 – 2027
- De modifier le périmètre afin d'intégrer les parcelles D n°496 et 686 propriétés de la commune
- Augmenter l'enveloppe financière de la convention afin d'anticiper les frais de portage et les coûts des prestations complémentaires, et en cas de nécessité de travaux de sécurisation.
- Prolonger la durée de la convention pour permettre la réalisation des diagnostics et études du terrain et des bâtiments en vue de la mise en consultation du foncier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.
Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

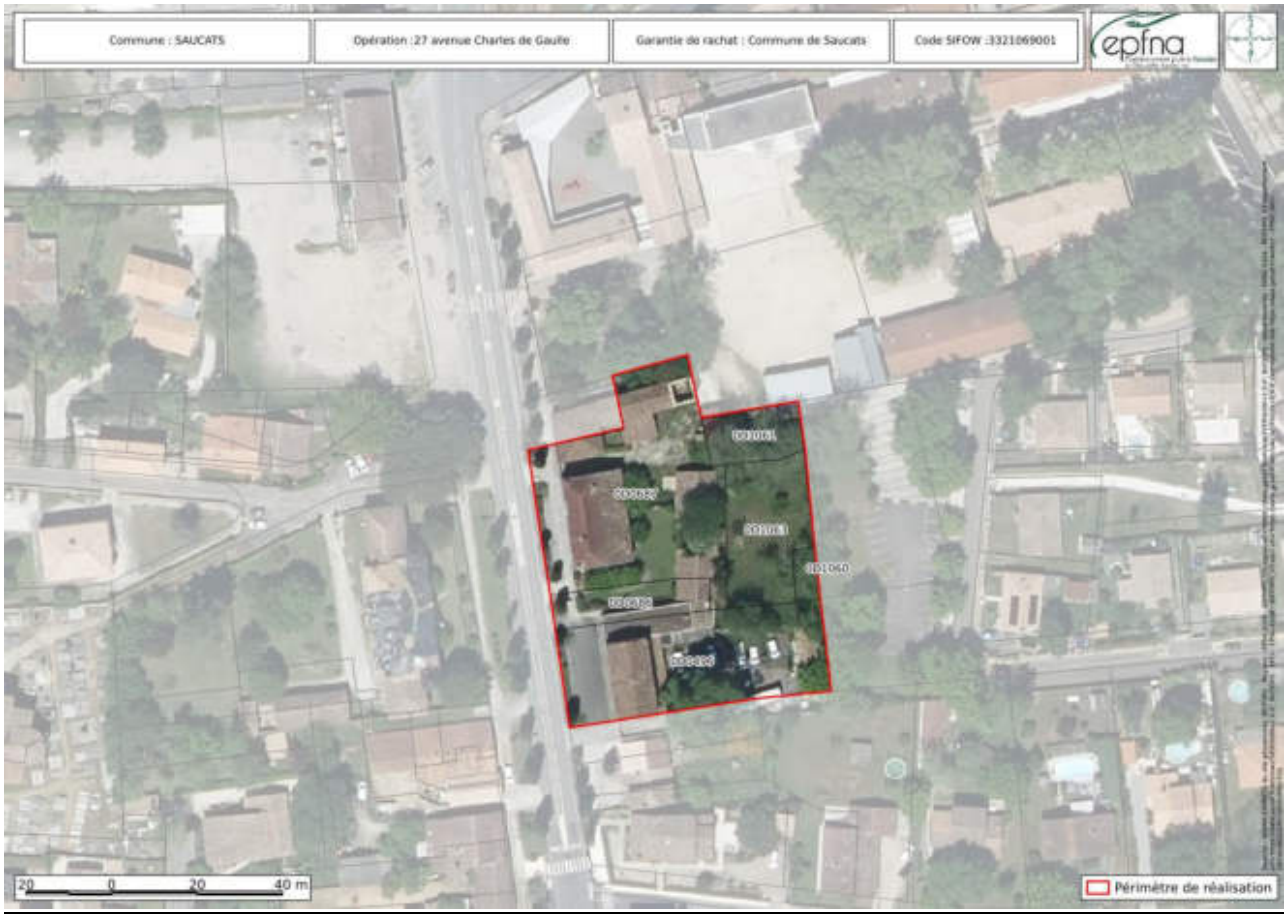
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession,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

ARTICLE 2 - MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Cet article annule et remplace **l'ARTICLE 2 « PERIMETRE D'ITERVENTION »** *dans la convention initiale signée le 15 septembre 2021. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

Le secteur d'intervention est identifié comme « Avenue Charles de Gaulle » et défini par les éléments suivants :

Propriétaire	Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
EPFNA	D0687	1814 m²	Bâti sur terrain propre	27 avenue Charles de Gaulle	Ua	Partiellement occupé
	D1060	63 m²	Terrain nu	Le Bourg	Ua	Occupé
	D1061	253 m²	Terrain nu	Le Bourg	Ua	Libre
	D1063	599 m²	Terrain nu	Le Bourg	Ua	Partiellement occupé
Commune	D496	1 355 m²	Bâti sur terrain propre	21 avenue Charles de Gaulle	Ua	Occupé
	D686	306 m²	Bâti sur terrain propre	25 avenue Charles de Gaulle	Ua	Occupé



ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace **L'ARTICLE 3 « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION »** *dans la convention initiale signée le 15 septembre 2021. 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 **800 000 € HT (HUIT 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 4 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

Cet article annule et remplace **l'ARTICLE 4 – « DUREE DE LA CONVENTION »** *dans la convention initiale signée le 15 septembre 2021. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

La convention sera donc échue au **31/12/2028.**

-

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, au plus tard en fin de convention si le planning de réalisation suivant n'est pas réalisé.

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…).

CALENDRIER DE CESSION :

Afin de déterminer l'intérêt des opérateurs économiques pour le foncier objet de la présente convention et d'identifier le partenaire le mieux à même de réaliser le projet envisagé, la Commune et l'EPFNA ont arrêté le principe d'engager une consultation d'opérateurs. Cette consultation permettra de recueillir les candidatures et propositions des opérateurs intéressés, en vue de la désignation d'un lauréat acquéreur du foncier porté par l'EPFNA pour y développer un projet immobilier.

En conséquence, les parties s'engagent à mener cette consultation dans un délai compatible avec l'échéance de la convention, modifiée à l'article 5 ci-après.

A titre indicatif, le calendrier de la consultation est précisé ci-après :

- Engagement de la phase candidature : T1 2026
- Engagement de la phase offre : T3 2026
- Désignation du lauréat : T4 2026
- Promesse de vente : T1 2027
- Acte : T4 2028

Les parties s'engagent à respecter les délais nécessaires et à mettre en œuvre les moyens appropriés pour mener à bien cette consultation, afin de permettre la désignation du lauréat et la réalisation du projet dans le respect de l'échéance de la convention ci-après.

En l'absence de choix d'un opérateur en 2026 par délibération du conseil municipal, et de signature d'une promesse de vente au 30/01/2027, la commune rachètera le foncier à l'EPFNA au plus tard le 30/06/2027 au prix de l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Saucats représentée par son maire,	**L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine** représenté par son directeur général,
Mélanie TICHANÉ	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Convention opérationnelle n°33-21-069

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**188

Convention de réalisation n° 33-25-115 "Route du Moulin à Vent" entre la commune de Tabanac et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-115 "Route du Moulin à Vent" entre la commune de Tabanac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € 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 TABANAC (33518) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-25-115 "Route du Moulin à Vent" entre la commune de Tabanac et l'EPFNA

Contexte : Commune de 1074 habitants située à 30 minutes de Bordeaux.

Projet : Réhabilitation d'une ancienne propriété viticole. Création d'un Centre de vie.

Date de fin de la convention : 31/12/2029

Montant de la convention : 600 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE TABANAC (33518)

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

Commune :TABANAC
Opération : Route du Moulin à vent
Garantie de rachat : Commune de Tabanac
Code SIFOW :3325115001
epfna
0B2424
0B0301
0B2426
0B2423
0B2422
0B2427
0B2420
0B2429
20 0 20 40 m
Périmètre de réalisation

Convention de réalisation n° 33-25-115 "Route du Moulin à Vent" entre la commune de Tabanac et l'EPFNA

Situation: ruralité/ Situé à 25 km de Bordeaux / 1084 habitants

description du/des biens : Maison d'habitation datant de 1800, un chai en mauvais état et un hangar ouvert situé sur une emprise de 4964 m². Les parcelles B 2420, 2424 et 2429 sont considérées comme vignes (parcelles situées en zone A) et les autres parcelles comme terrain d'agrément ou sol.

Projet

Titre de l'odj : Convention de réalisation n° 33-25-115 "Route du Moulin à Vent" entre la commune de Tabanac et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Tabanac

Projet : La création d'un « Centre de vie » en plein cœur de la commune

Montant : 600 000€

Garant du rachat : Commune de Tabanac

Date échéance convention : 31/12/2029

Enjeux et Programme logement /services/commerce?
Rachat par qui ?

•un lieu de rencontre (salle pour les associations, espaces complémentaires pour l'école, espace évè-nementiel, café, salon de thé)
•des services et des commerces (boulangerie-snacking, multiservices dépannage, hébergement d'urgence, espaces pour le sport, médical et paramédical)
•un lieu de travail de type tiers lieu (artisans créatifs, hors installations lourdes à privilégier sur la Zone Artisanale, micro entrepreneurs)

Planning des grandes étapes :

- Négociation foncière et acquisition lot 1 et 3 : 2e trim 2026
- Réalisation des études et diagnostics : 2026-2027
- Revente du foncier par l'EPFNA à la Commune : au 30/06/2028
- Acquisition lot 2 : 2029

CONVENTION REALISATION N°33-25-115

« Route du Moulin à Vent »

ENTRE

LA COMMUNE DE TABANAC (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Tabanac,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de l'Eglise à TABANAC (33550) – représentée par **Madame Hélène GOGA**, sa maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXX,

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-XXX-XXX du XXXXXXXXXX,

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

PRÉAMBULE

La commune de Tabanac

La Commune de Tabanac se trouve à 25 km de Bordeaux, au Sud-Est de la préfecture de la Gironde. Elle est située dans la basse vallée et sur les coteaux de la Dordogne, dans le pays de la Haute Gironde.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la Départementale 10.

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

INDICATEURS	COMMUNE Tabanac	EPCI CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	1 084	21 685	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,25 %	1,47 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	3,44 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m²	2 451 m²	606 219 m²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	-	-	-	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	131	5 531	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	19	358	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,10 %	9,92 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,36	2,43	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	14	473	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU approuvé le 4/06/2005	Modification n°1 approuvé 7/05/2012 Modification n°2 approuvé le 21/11/2021 Modification n°3 en cours
SCOT	SCOT de l'aire urbaine métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 février 2014	Modification 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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Route du Moulin à Vent » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
B0301	730 m²	Bâti	607 route du Moulin à vent	Ub	Occupé
B2420	271 m²	Vignes	Renon Est	A	Occupé
B2422	25 m²	Jardins	607 route du Moulin à vent	Ub	Occupé
B2423	370 m²	Jardins	607 route du Moulin à vent	Ub	Occupé
B2424	7 m²	Vignes	Renon Est	A	Occupé
B2426	1 609 m²	Terrain d'agrément	607 route du Moulin à vent	Ub	Occupé
B2427	226 m²	Terrain d'agrément	607 route du Moulin à vent	Ub	Occupé
B2429	1 726 m²	Vignes	Renon Est	A	Occupé
TOTAL					

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

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille ayant permis de déterminer les modalités de sortie du projet communale.
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 :

- Evaluation du bien et de l'enveloppe travaux prévisionnel – CAUE 2021
- Plan de division en 3 lots – Abac Géo Aquitaine 2021

	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 :

La création d'un « Centre de vie » en plein cœur de la commune

2.2.1. <u>Le Programme</u>

La Commune a arrêté le programme suivant :

- un lieu de rencontre (salle pour les associations, espaces complémentaires pour l'école, espace évènementiel, café, salon de thé)
- des services et des commerces (boulangerie-snacking, multiservices dépannage, hébergement d'urgence, espaces pour le sport, médical et paramédical)
- un lieu de travail de type tiers lieu (artisans créatifs, hors installations lourdes à privilégier sur la Zone Artisanale, micro entrepreneurs)

Ce projet sera réalisé en plusieurs phases afin de maintenir le propriétaire dans la maison situé sur le lot 2. L'EPFNA procèdera à l'acquisition des lot 1 et 3 et permettra à la commune de démarrer la reconversion des chais et l'aménagement des espaces jardins.
Le lot 2 serait acquis dans une seconde phase pour compléter le projet d'ensemble.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition lot 1 et 3 : 2e trim 2026
- Réalisation des études et diagnostics : 2026-2027
- Revente du foncier par l'EPFNA à la Commune : au 30/06/2028
- Acquisition lot 2 : 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.

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

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	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 maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

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

3.2. 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.
La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

A ce stade, il n'y a pas de travaux prévisionnels dans le cadre du portage.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Les dépenses engagées au titre de la convention de veille n°33-24-028 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle.

Aucune dépense n'ayant été effectuée sur la convention de veille, aucun transfert n'est à prévoir.

La convention opérationnelle n°33-24-028 sera clôturée de fait à la date de signature de la présente convention.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **600 000 €.**

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.5. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

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

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

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

Ces modalités devront faire l'objet d'un avenant intégrant l'échéancier prévisionnel.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).
La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.
Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2029**.

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
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 Tabanac représentée par sa maire,	**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine** représenté par son directeur général,
Madame Hélène GOGA	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

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 vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**189

Avenant n°1 de modification financière et du périmètre à la convention n° 33-23-096 entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification financière et du périmètre à la convention n° 33-23-096 entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais communauté de communes 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 30/01/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification financière et du périmètre à la convention n° 33-23-096 entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA

Contexte : Foncier acquis dans la convention de veille stratégique n°33-22-022. La modification du périmètre intervient pour inclure la parcelle voisine AD174 et l'augmentation du plafond de la convention pour la réalisation des études, diagnostics et travaux de démolition et désamiantage.

Projet : Projet de 10 LLS en acquis-amélioré et en neufs sur les parcelles AD 166 et 706.

Date de fin de la convention : 30/01/2028

Montant de la convention : 900 000 € (dont 380 000 € d'augmentation par l'avenant)

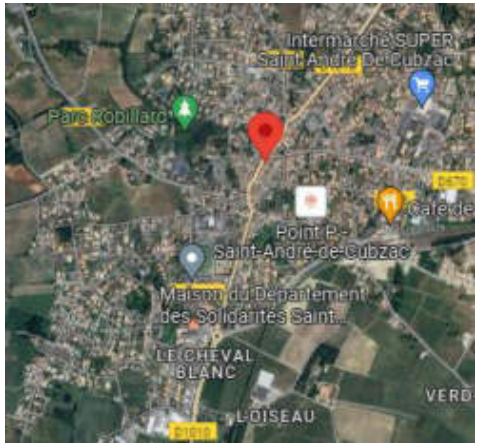
Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)

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

Commune :SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
Opération :129 rue Nationale/5 rueDantagnan
Garantie de rachat : Commune de Saint-André-de-Cubzac
Code SIFOW :3323096001
epfna
AB0273
AD0166
AD0706
AD0164
20 0 20 40 m
Périmètre de réalisation

Avenant n° 1 de modification du montant plafond et de modification du périmètre à la convention n° 3323096entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de Communes et l'EPFNA

Situation: centre-Bourg / Situé à 30 min de Bordeaux et de Libourne / 12 786 habitants (2022)

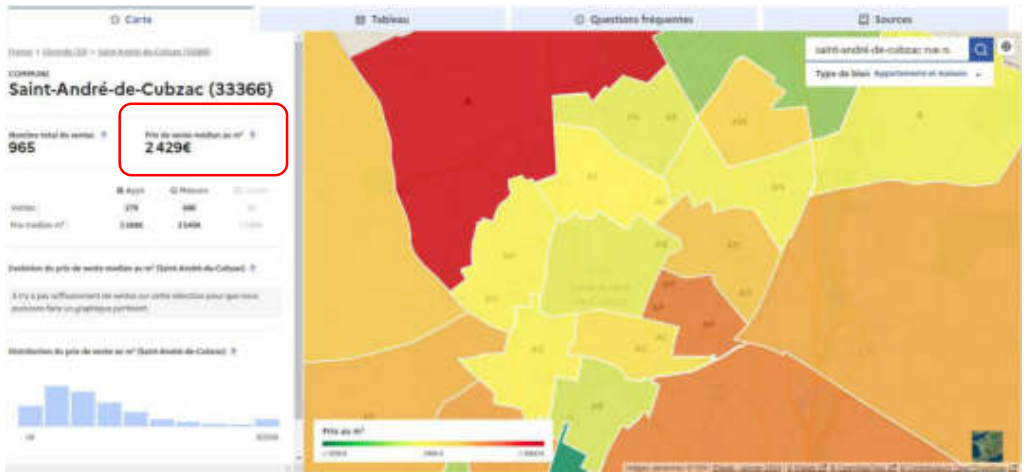


Un immeuble de 1880 à usage d'habitation sur trois niveaux ainsi qu'un immeuble sur deux niveaux à réhabiliter.

Périmètre PVD – Action n°3 « Réinvestissement du parc de logements vacants dans les centres »

Fond vert obtenu d'un montant de 302 078€

Commune soumise à loi SRU - Déficitaire



Date acquisition	Adresse	Prix	Parcelles	Contenance	Zonage	Surface bâtie
19/10/2022	129 rue Nationale / 5 rue Dantagnan	438 200,00 €	AD 166 et 706	849 m²	UA	436 m²

Projet

Titre de l'odj : Avenant n° 1 de modification du montant plafond et de modification du périmètre à la convention n° 3323096entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de Communes et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Saint-André-de-Cubzac et Grand Cubzaguais Communauté de Communes

Projet : Réalisation d'un programme de logements 100% social en plein centre-bourg

Montant : 900 000€ (+380 000€)

Garant du rachat : Commune de Saint-André-de-Cubzac

Date d'acquisition du 1er foncier : 19/10/2022

Date échéance convention : 30/01/2028

Périmètre : Ajout parcelle AD 164 d'une contenance 114 m²

Enjeux et Programme

Programme de 10 LLS en acquis-amélioré et en neuf par Gironde habitat.

4 PLAI / 3 PLUS / 3 PLS – 2 T1bis / 3 T2 / 4 T3 / 1 T4

Planning des grandes étapes :

1er trim 2026 : Diagnostiques et études liées au recyclage
2e trim 2026 : Acquisition parcelle AD 164
2e sem 2026 : Démolition partielle et curage et signature PSV
1er trim 2027 : remise en état et confortement
2e sem 2028 : Signature cession
2e sem 2030 : Livraison

AVENANT N°1 de modification du périmètre et d'augmentation du montant plafond

A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-23-096
« 129 RUE NATIONALE »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-André-de-Cubzac,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 8 place Raoul Larché à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) – représentée par **Madame Célia MONSEIGNE**, sa maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXX,

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

Grand Cubzaguais Communauté de Communes, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé : 365 avenue Boucicaut à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) – représentée par **Madame Valérie GUINAUDIE**, sa présidente, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil communautaire du XXXXXXXXXXXX,

Ci-après dénommé « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Anrdé-de-Cubzac

La commune de Saint-André-de-Cubzac est localisée en Gironde, au Nord de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes du Grand-Cubzaguais depuis sa création en 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A 10, les départementales 1010, 115 et 137 qui font de la commune un territoire de lien, mais aussi une porte d'entrée entre la métropole et le nord de la Gironde. Elle dispose en outre d'une gare TER.

La commune de Saint-André-de-Cubzac intègre au 1er janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020, la Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

L'objectif défini est d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux en 2036. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

Gironde Habitat a manifesté sont intérêt sur ce foncier pour la réalisation d'un programme initialement de 9 LLS en acquis-amélioré et en neufs. Compte-tenu du déficit prévisionnel sur cette opération, il a été proposé que l'EPFNA réalise les diagnostics liés au recyclage foncier et de réaliser les des démolitions et du curage des bâtiments afin de permettre à Gironde Habitat d'affiner son offre et sa programmation.

Une demande de Fond vert a donc été faite pour subventionner ces réalisations pour une montant de 432 000€.

Le 17 octobre 2025, l'Etat a octroyé une subvention de 302 078€ sur cette opération. La convention est en cours de signature.

Le propriétaire de la parcelle voisine AD n° 164 s'est entre temps rapproché de la commune afin de manifester sa volonté de vendre. Cette parcelle d'une surface de 114m² abrite un bâtiment en ruine. Gironde Habitat a donc revu sa faisabilité et propose désormais un programme de 10 LLS avec un cœur d'ilot plus qualitatif et des stationnement positionnés en retrait des bâtiments.

Cette hypothèse plus qualitative nous conduit donc à entamer les négociations avec les propriétaires de la parcelle AD n° 164.

Une demande de fond vert complémentaires sera également déposée en 2026 afin d'obtenir un financement sur les postes ne l'ayant pas obtenu lors de notre première demande.

Le montant global des dépenses sur cette opération est estimé à 898 288€.

Le stock de la convention est de 475 142,08 € sur un plafond de la convention de 520 000€. Le reste disponible est de 44 857,92€.

L'objet du présent avenant est :

- Augmenter l'enveloppe financière de la convention afin de prendre en compte les dépenses liées au recyclage du foncier mais également aux frais à l'acquisition de la parcelle AD n° 164.
- De modifier le périmètre afin d'intégrer la parcelle AD n°164.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Cet article annule et remplace **le paragraphe 2.1 « Définition du secteur d'intervention »** *dans la convention initiale signée le 30 janvier 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

Le secteur d'intervention est identifié comme « 129 rue Nationale » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AD166	603 m²	Bâti sur terrain propre	129 rue Nationale / 5 rue Dantagnan	UA	Libre
AD706	246 m²	Bâti sur terrain propre	Lieu-dit Le Bourg	UA	Libre
AD164	114 m²	Bâti sur terrain propre	16 impasse Dalzac	UA	Libre

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 30 janvier 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.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-André-de-Cubzac
représentée par sa maire,

Célia MONSEIGNE

Grand Cubzaguais Communauté de Cmmunes
représenté par sa présidente,

Valérie GUINAUDIE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-190**

Convention de réalisation n° 33-25-114 "Café de l'Hotel de ville" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n° 33-25-114 "Café de l'Hotel de ville" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 650 000 € 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 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le
28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 9413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-25-114 "Café de l'Hotel de ville" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

Contexte : Diagnostics en cours de réalisation et travaux de démolition à venir.

Projet : Démolition du bâtiment existant afin de créer un nouveau bâtiment plus esthétique et en accord avec la qualité architecturale de la place dont la requalification fait partie des actions à mener dans la convention ORT de la commune. Création d'un café/restaurant sur la place principale de la mairie.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 650 000 €

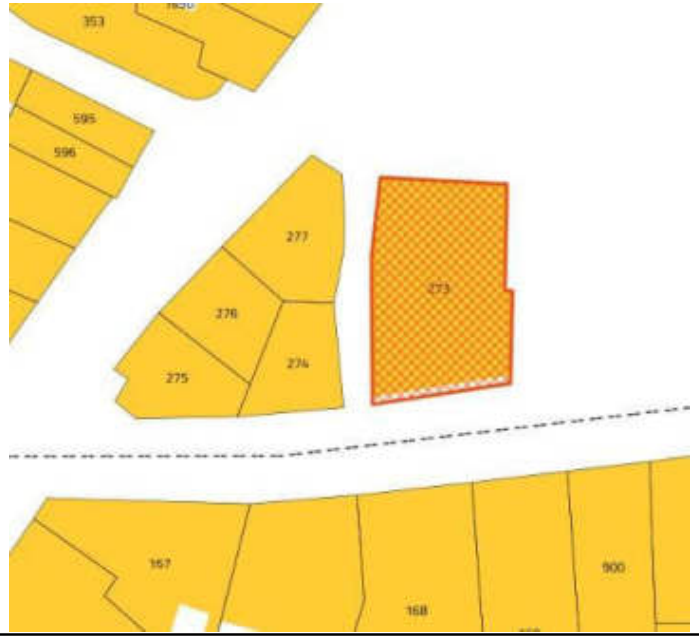
Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)

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

Commune :SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
Opération : Café de l'Hôtel de Ville
Garantie de rachat : Commune de Saint-André-de-Cubzac
Code SIFOW :3325114001
epfna
AB0273
AD0166
AD0706
AD0164
20 0 20 40 m
Périmètre de réalisation

Convention de réalisation n° 33-25-114 "Café de l'Hotel de ville" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

Situation: centre-Bourg / Situé à 30 min de Bordeaux et de Libourne / 12 786 habitants (2022)



description du/des biens : Immeuble mixte en R+2 un local commercial en RDC et des logements aux étages situé sur la place Raoul Larché en face de la mairie.
Le local commercial abritait jusqu'en 2024 un café-restaurant mais les logements sont vacants depuis plusieurs années et ont été squattés à plusieurs reprises.
Cette opération fait partie du périmètre ORT de la ville relatif à la requalification de place Raoul Larché

Projet

Titre de l’odj : Convention de réalisation n° 33-25-114 "Café de l'Hotel de ville" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Saint-André-de-Cubzac
Projet : Requalification d’une friche en projet mixte intégrant espace public, création d’un café/restaurant sur la place de la mairie en adéquation avec la nouvelle place Raoul Larche

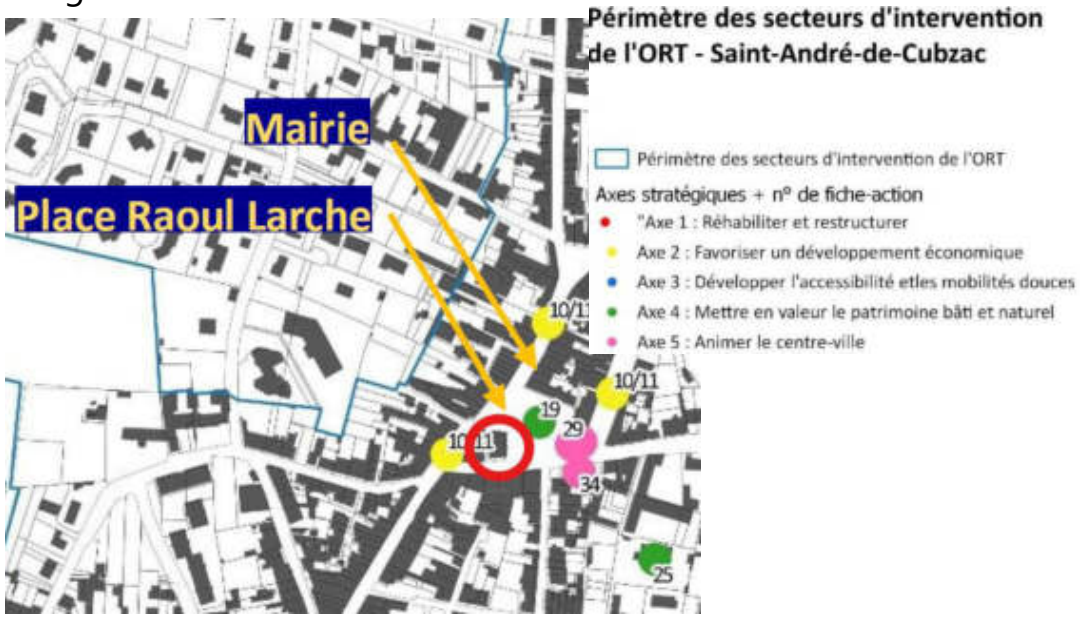
Montant : **650 000€**
Garant du rachat : Commune de Saint-André-de-Cubzac
Date d’acquisition du 1er foncier : 09/09/2025

date échéance convention : 31/12/2027

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l’EPFNA sur la convention précédente n°33-22-022 au titre de l’opération susvisée (3322022-002) pour un montant total 410 392,35€ HT au 24/11/2025.

Enjeux et Programme

Rachat par la collectivité pour la reconstruction d’un immeuble permettant d’accueillir une activité de restauration et des logements à l’étage.



Planning des grandes étapes :

1er trim 2026 : Réalisation des études et diagnostics
1er trim 2027 : Travaux de démolition : 4e trim 2026 -
2e trim 2027 : Cession du foncier par l’EPFNA à la Commune
3e trim 2027 : Démarrage des travaux par le porteur de projet
3e trim 2028 : Mise en service

CONVENTION REALISATION N°33-25-114

« Café de l'Hôtel de Ville »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-André-de-Cubzac,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 8 place Raoul Larché à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) – représentée par **Madame Célia MONSEIGNE**, sa maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXX,

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-XXX-XXX du XXXXXXXXXXX,

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-André-de-Cubzac

La Commune de Saint-André-de-Cubzac se trouve à 25 km au nord de Bordeaux, au Nord-Est de la préfecture de la Gironde. Elle est située dans la basse vallée et sur les coteaux de la Dordogne, dans le pays de la Haute Gironde.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A 10, les départementales 1010, 115 et 137 qui font de la commune un territoire de lien, mais aussi une porte d'entrée entre la métropole et le nord de la Gironde. Elle dispose en outre d'une gare TER.

La commune de Saint-André-de-Cubzac intègre au 1er janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020, la Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

L'objectif défini est d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux en 2036. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

La commune est signataire d'une convention cadre ORT dans le cadre du dispositif « Petite ville de demain » signée en 2022. Le foncier objet de la présente convention fait partie du périmètre ORT de la commune, notamment dans la fiche action n°15 – Cibler les linéaires commerciaux à protéger et étudier la mutation des autres, et la fiche n°26 – Réaliser les travaux d'aménagement de la place Raoul Larche et du cours Clémenceau.

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

INDICATEURS	COMMUNE Saint-André-de-Cubzac	EPCI CC du Grand Cubzaguais	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	12 372	36 223	1 623 749	
Variation annuelle de la population	2,78 %	1,64 %	1,27 %	
Taux de logements locatifs sociaux	10,03 %	6,03 %	12,65 %	
Rythme de construction annuel logement	43	143	11 039	
Rythme de construction annuel surface	18 914 m²	20 033 m²	606 219 m²	
Taux de vacance du parc de logements	8,51 %	8,14 %	7,98 %	
Nombre d'emplois au lieu de travail	4 440	8 752	688 507	
Nombre d'entreprises	146	437	26 039	
Taux de chômage annuel moyen	12,77 %	11,44 %	12,74 %	
Nombre de personnes par ménage	2,36	2,43	2,16	
Nombre de commerces, hébergement, restauration	366	839	41 700	
Action Coeur de Ville	-	-	-	
Petites villes de demain	1	2	16	
Territoires d'industrie	-	-	-	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais,

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a été créée le 1er décembre 2001.
Le 1er janvier 2016, les communes d'Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, fusionnent pour former la Commune de Val de Virvée. La Communauté compte alors 8 communes.

Le 1er janvier 2017, elle s'étend aux communes de Bourg, Lansac, Mombrier, Prignac-et-Marcamps, Pugnac, Saint-Trojan, Tauriacet Teuillac, issues de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Bourg. Elle fédère alors 16 communes et change de nom pour devenir la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. Le siège de la Communauté de Commune est la Commune de Saint-André-De-Cubzac.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Commune de Saint-André-de-Cubzac	Adopté le 3 mars 2014	Modification le 8 juillet 2019 Révision en cours (délibération du CM en date du 3 juillet 2023)
PLH	-	Depuis 2021 : élaboration d'un PLH à l'échelle intercommunale
SCOT	Approuvé le 12 janvier 2011	Depuis 2016 : élaboration du SCOT CUB-ZAGUAIS-NORD-GIRONDE

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

PROJET

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 Saint-André-de-Cubzac, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais 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.

PROJET

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 « Café de l'Hôtel de Ville » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularité de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AB0273	254 m²	Bâti	6 rue Dantagnan	UA	/	Libre

L'EPFNA a préempté ce foncier en 2024 dans le cadre de la convention précédente au prix de 396 500€. Le stock de cette opération est de **410 392.35 € HT** au 24 novembre 2025.

Les diagnostics immobiliers sont en cours afin de préparer la reconversion de ce foncier. La Commune envisage de s'orienter sur une démolition-reconstruction au regard de :

- la structure fragilisée du bâtiment,
- de la qualité architecturale médiocre
- des irrégularités de niveaux des étages qui rendent difficiles et couteuse une réhabilitation.

PROJET

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille stratégique n° 33-22-022.
A ce stade, la commune et l'EPFNA ont programmé la réalisation des études et diagnostics suivants :

- Diagnostics immobiliers
- Relevé géomètre
- Prestation MOE en vue de la démolition

En interne, l'EPFNA a réalisé une étude capacitaire.

X	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 :

- Maitrise foncière d'un ilot stratégique du centre-bourg à valoriser dans le cadre d'une programmation en cours de d'étude
- Requalification d'une friche en projet mixte intégrant espace public, création d'un café/restaurant sur la place de la mairie en adéquation avec la nouvelle place Raoul Larche

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant :

- Acquisition et démolition de l'ancien café et hôtel existant, très dégradé
- Réflexion en cours sur la reconstruction d'un bâtiment pour y accueillir une activité de restauration

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la Commune en vue de la réalisation du projet en 2027, après réalisation des travaux en cours d'étude..

Une subvention Fond vert sera déposé pour tenter de réduire le déficit sur cette opération.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 1er trim 2026 : Réalisation des études et diagnostics
- 1er trim 2027 : Travaux de démolition : 4e trim 2026 -
- 2e trim 2027 : Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune
- 3e trim 2027 : Démarrage des travaux par le porteur de projet
- 3e trim 2028 : Mise en service

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.

Par délibération en date du 7/11/2016 et du 15/06/2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, au cas par cas en fonction des DIA et selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

PROJET

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 :

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

PROJET

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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le biens acquis par l'EPFNA est :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

PROJET

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 :

Etudes préalables	6 400,00€
MOE	17 600,00€
Géomètre	5000,00€
Travaux	100 000,00€
Aléas	15 000€

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.
La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille stratégique 33-22-022

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-22-022, l'EPFNA a procédé le 09/09/2025 à l'acquisition de la parcelle AB 273. Le prix de revient de cette opération (3322022-002) est de **410 392.35 € HT** au 24 novembre 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-22-022 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 410 392.35 € HT au 24 novembre 2025.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2027.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **650 000 €.**

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.

PROJET

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la 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 :

PROJET

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.5. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

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

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

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

La collectivité peut donc en faire la demande après de l'EPFNA. Les formalités de remboursement anticipé seront définis par un avenant à la présente convention.

PROJET

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).
La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.
Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2027.**

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

PROJET

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

PROJET

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux

	L'Etablissement public foncier
La commune de Saint-André-de-Cubzac	**de Nouvelle-Aquitaine**
représentée par sa maire,	représenté par son directeur général,
Célia MONSEIGNE	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-191**

Avenant n° 1 de prorogation à la convention n°33-22-023 entre la commune de Val-de-Virvée, Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

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° 33-22-023 entre la commune de Val-de-Virvée, Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE VAL DE VIRVEE (33018) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 de prorogation à la convention n° 33-22-023 entre la commune de Val-de-Virvée, Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA

Contexte : La commune déficitaire au titre de la loi SRU suite au regroupement des communes de SAint-Antoine, Aubie et Espessas et Salignac. Elle sollicite l'EPFNA pour analyser certains fonciers pouvant accueillir des programmes de logements locatifs sociaux. La commune de Saint-Antoine est actuellement au RNU. Le droit de préemption ne pouvant s'appliquer sur cette ancienne commune dans l'attente du PLUi il est nécessaire de modifier les règles d'interventions de l'EPFNA afin de pouvoir acquérir à l'amiable des fonciers sur lesquels le DPU ne peux pas être appliqué afin de ne pas laisser passer une opportunité.

Projet : Production de logements locatifs sociaux.

Date de fin de la convention : 30/06/2027

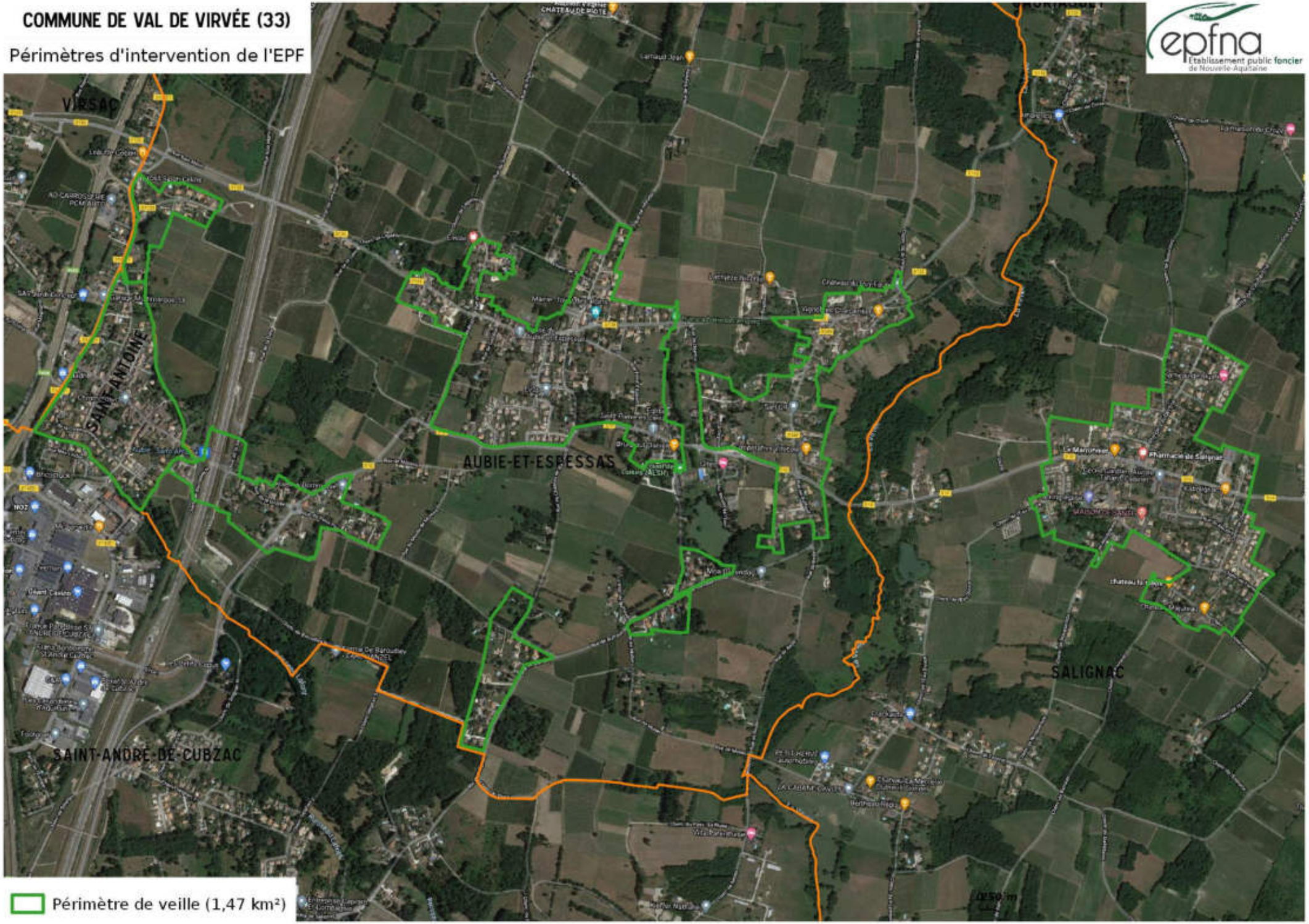
Montant de la convention : 1 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE VAL DE VIRVEE (33018)

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

COMMUNE DE VAL DE VIRVÉE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



AVENANT N°1 de prorogation

A LA CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-22-023
ENTRE

LA COMMUNE DE VAL-DE-VIRVÉE (33)

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Val-de-Virvée,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 18 rue d'Aubie – Aubie-et-Espessas à VAL-DE-VIRVÉE (33240) – représentée par **Monsieur Christophe MARTIAL**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXX,

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

Grand Cubzaguais Communauté de Communes, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé : 365 avenue Boucicaut à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) – représentée par **Madame Valérie GUINAUDIE**, sa présidente, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil communautaire du XXXXXXXXXXXXX,

Ci-après dénommé « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Val-de-Virvée

La commune de Val-de-Virvée est localisée au Nord du département de la Gironde. Elle est intégrée à Grand Cubzaguais Communautés de Communes depuis 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D248 et l'A10. Elle est desservie par la gare de Aubie-St- Antoine, reliée à Bordeaux.

La commune de Val-de-Virvée est soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2021 du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune de Val-de-Virvée faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeauxsuite à la fusion de trois communes : Saint Antoine, Salignac et Aubie-et-Espessas

Elle devra donc selon atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Un inventaire sera réalisé par l'État qui notifiera les objectifs de rattrapage.

Cette convention n'a pour l'instant fait l'objet d'aucune intervention de la part de l'EPFNA.

La convention initiale ne permet pas l'intervention de l'EPFNA sur le territoire de Saint-Antoine, soumise au RNU, car le DPU n'est pas instauré. Une opportunité sur ce secteur nous conduit à modifier nos règles d'intervention pour poursuivre nos études.

Le stock de la convention est de 0 € sur un plafond de la convention de 1 500 000 €.

L'objet du présent avenant est :

- Mettre en conformité la convention avec le PPI 2023 – 2027
- Modifier les modalités d'acquisition amiable
- Prolonger la durée de la convention au 30/06/2027

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.
Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;

- La protection contre les risques naturels et technologiques.

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

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

ARTICLE 2 - MODIFICATION DES MODALITES D'ACQUISITION

Cet article annule et remplace **l'article 2.3 – « Démarche d'acquisition »** *dans la convention initiale signée le 09 août 2022. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

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.

Par délibération en date du 25/05/2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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.

ARTICLE 3 - 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 09 août 2022. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

La convention sera donc échue 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 liées à ces études.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Val-de-Virvée
représentée par son maire,

Christophe MARTIAL

Grand Cubzaguais Communauté de Communes
représenté par sa présidente,

Valérie GUINAUDIE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention de veille stratégique n°33-22-023

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**192

Convention de réalisation n°33-25-112 "Chateau Villepreux" entre la commune de Beychac-et-Caillau, la SAFER et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-112 "Chateau Villepreux" entre la commune de Beychac-et-Caillau, la SAFER et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € 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 VILLE DE BEYCHAC-ET-CAILLAU (33049) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le
28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-25-112 "Chateau Villepreux" entre la commune de Beychac-et-Caillau, la SAFER et l'EPFNA

Contexte : Commune de 2600 habitants située à 25 min de Bordeaux et 15 min de Libourne. Mise en place d'un partenariat avec la SAFER dans le cadre de la reconversion des friches viticoles.

Projet : La présente convention de projet s'inscrit dans le cadre de la reconversion des domaines viticoles sur laquelle la SAFER est mobilisée pour accompagner les propriétaires dans la gestion des friches. La Commune envisage d'étudier sur ce périmètre la réalisation d'un projet mixte sous réserve d'une évolution des documents d'urbanisme visant :

- Réhabilitation du château et d'une partie des communs à des fins d'équipements de services et d'activités.
- Construction de logements neufs comprenant des logements sociaux
- Projet de valorisation agricole à définir sur l'ensemble du foncier agricole, actuellement en friche.

Date de fin de la convention : 31/12/2029

Montant de la convention : 1 100 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE BEYCHAC-ET-CAILLAU (33049)

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

Convention de Réalisation n°33-25-112 "Chateau Villepreux" entre la commune de Beychac-et-Caillau, la SAFER et l'EPFNA

Situation: ruralité/ 30 min de Bordeaux et 15 min de Libourne/ 2608 habitants

G 798	2369
G 799	2790
G 800	421
G 833	111206
G 325	2425
G 824	891
G 329	6865
G 310	11584
G 328	35925
G 327	36975
G 832	527
G 830	986
G 828	898
G 825	16413
G 313	15405
G 307	16795

Emprise globale 262 475 m²

Zonage PLU : A

-> Souhait de modification du zonage en révision du PLU en discussion avec DREAL et SAFER

- SAFER en discussion avec le propriétaire
- Occupation bail fermage par Amont financière : à résilier si acquisition
- Exemple d'intervention récente de la SAFER sur Château de Cayre à Yvrac

4.5. Surfaces retenues :

Concernant la surface habitable du château, l'annonce publiée sur Leboncoin évoque une surface habitable de 800 m², alors que l'acte d'acquisition en date du 07 décembre 2012 mentionne un château du XIXe siècle sur 4 niveaux d'une surface d'environ 200 m².

Après visite sur place, et prise de métrage la surface est plus proche de 800 m², ainsi on retiendra une surface habitable de 800 m².

Les surfaces des bâtiments annexes ne seront pas prises en compte dans la présente évaluation, les termes de comparaison recensés ayant également des annexes de même types.

Une propriété viticole, située à BEYCHAC-ET-CAILLEAU (33750), 1 route de L'Ourme, comprenant:

- diverses parcelles en nature de vignes, bois, pré, sol et terrain d'agrément

- un château datant du XIXème siècle constitué de quatre niveaux d'environ 200m²
- une maison de gardien d'environ 70m²
- une dépendance à usage de garage, anciennes écuries, réserves, logement hors d'usage et grenier pour un total d'environ 360m²
- un ancien corps de ferme composé d'un hangar à tracteurs, d'un chai à barriques, et de deux logements de salariés en état vétuste d'une superficie totale d'environ 617m²
- un cuvier de vinification ainsi qu'un petit chai à barrique attenant pour un total d'environ 327m².

Projet

Titre de l'odj : Convention de Réalisation n°33-25-112 "Chateau Villepreux" entre la commune de Beychac-et-Caillau, la SAFER et l'EPFNA

Nom des signataires : **Beychac-et-Caillau**

Projet : **Requalification d'un ancien domaine viticole pour la création d'un pôle culturel et éducatif et la réalisation d'un programme de logements.**

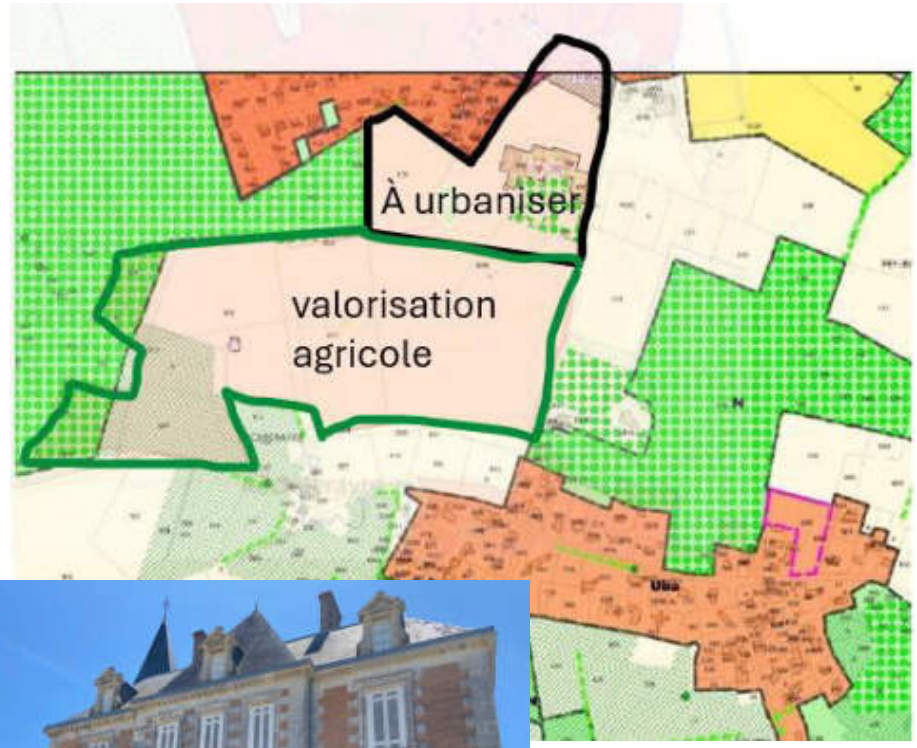
Montant : **1 100 000€**

Garant du rachat : **Beychac-et-Caillau**

Date échéance convention : **31/12/2029**

Particularité : autorisation d'acquisition d'une parcelle en zone A en travail avec la SAFER + possibilité d'acquérir en veille selon modalités de partenariat

Enjeux et Programme: logements, équipements publics, ouverture du site sur la ville, espace naturel



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°33-25-112

« Château de Villepreux »

ENTRE

LA COMMUNE DE BEYCHAC-ET-CAILLAU (33)

LA SAFER NOUVELLE-AQUITAINE ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Beychac-et-Caillau,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 route de la Mairie à BEYCHAC-ET-CAILLAU (33750) – représentée par **Monsieur Philippe GARRIGUE**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXX,

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

d'une part,

ET

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Nouvelle-Aquitaine, société anonyme, dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE 87430– Lieudit « Les Coreix », agréée par arrêté interministériel du 3 décembre 2018, publié au journal officiel du 8 décembre 2018, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 373 et représentée par **Monsieur** XXXXXXXXX, Président Directeur Général, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du XXXXXXXXX,

Ci-après dénommée « la SAFER » ;

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-XXX-XXX du XXXXXXXXXXX,

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 277

PRÉAMBULE

La SAFER Nouvelle-Aquitaine et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine se positionnent pour intervenir conjointement aux côtés de la commune de Beychac-et-Cailleau pour l'accompagner dans ses projets de développement et de valorisation agricole.

La commune de Beychac-et-Caillau

La Commune de Beychac-et-Caillau se trouve à 22 km de Bordeaux, au Nord-Est de la préfecture de la Gironde. Elle est située à 30 min de Bordeaux et 15 min de Libourne.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RN89.

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

INDICATEURS	COMMUNE Beychac-et-Caillau	EPCI CC Les Rives de la Laurence	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	2 489	28 194	1 623 749	*INSEE*
Variation annuelle de la population	2,71 %	1,58 %	1,27 %	*INSEE*
Taux de logements locatifs sociaux	6,90 %	9,11 %	12,65 %	*RPLS / INSEE*
Rythme de construction annuel logement	13	84	11 039	*SITADEL*
Rythme de construction annuel surface	1 543 m²	11 742 m²	606 219 m²	*SITADEL*
Taux de vacance du parc de logements	4,11 %	5,00 %	7,98 %	*INSEE*
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 420	11 653	688 507	*INSEE*
Nombre d'entreprises	44	370	26 039	*INSEE*
Taux de chômage annuel moyen	9,03 %	10,37 %	12,74 %	*INSEE*
Nombre de personnes par ménage	2,53	2,46	2,16	*INSEE*
Nombre de commerces, hébergement, restauration	88	785	41 700	*INSEE*
Action Coeur de Ville	-	-	-	*Observatoire des Territoires*
Petites villes de demain	-	-	16	*Observatoire des Territoires*
Territoires d'industrie	-	-	-	*Observatoire des Territoires*

La Communauté de Communes Les Rives de la Laurence,

La Communauté de Communes Les Rives de la Laurence a été créée le 18 décembre 2000. résulte de la volonté des élus des communes de Beychac et Cailleau, Montussan, Sainte Eulalie, Saint Loubès, Saint Sulpice et Cameyrac et Yvrac de s'unir autour d'un projet.

Beychac et Cailleau est la plus petite commune de la Communauté de communes Les Rives de Laurence. Elle est toutefois la plus grande en superficie, elle s'étend sur 1500 hectares, dont 600 de vignes

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	11/02/2015	Modification n°1 approuvée le 7/12/2016 Modification n°2 approuvée le 20/12/2024
SCOT	13/02/2014	Modifié le 2/12/2016

La SAFER Nouvelle Aquitaine

La SAFER, dont l'action s'inscrit dans une gestion multifonctionnelle de l'espace agricole et forestier, contribue à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et du développement durable du territoire rural dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 du code rural. Investie d'une mission de service public, sur les espaces ruraux et périurbains, elle constitue un acteur privilégié du marché foncier agricole et rural. Sa connaissance du territoire et la qualité de son expertise foncière lui ont été reconnus par le législateur, qui lui a permis de développer son partenariat auprès des collectivités territoriales dont la part des représentants au sein du Conseil d'Administration a été renforcée (Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux).

Parmi ses missions, la SAFER peut apporter son concours aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés ainsi qu'à l'Etat pour la réalisation d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code rural et de la pêche maritime), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, pour favoriser le développement rural ainsi que la protection des espaces naturels et de l'environnement.

Pour conduire son activité dans le cadre de ses missions qui lui ont été ainsi assignées, la SAFER peut proposer à ses partenaires différentes prestations :

- des études de marché foncier,
- des analyses foncières, des médiations, des arbitrages préalables à un projet d'aménagement,
- une veille foncière permettant des interventions et un suivi des évolutions du marché foncier,
- la communication d'informations relatives aux déclarations d'intention d'aliéner,
- la constitution de réserves foncières et la réalisation d'échanges,
- la gestion du patrimoine foncier des personnes publiques ou privées,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières des collectivités publiques et établissements publics en zone rurale,
- l'aide à la réflexion, la mise en œuvre et le suivi des projets de la collectivité dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, la maîtrise d'œuvre des projets d'aménagement, d'études réglementaires et techniques, par l'intervention de son service régional Environnement et Collectivités.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Beychac-et-Caillau, la SAFER et l'EPFNA.

- d'assister Beychac-et-Caillau dans ses ambitions de préservation des espaces agricoles et naturels, et la réalisation de projets mixtes situés en zone de franges urbaines ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

- de définir les objectifs partagés de Beychac-et-Caillau à travers ses documents de planification, de l'EPF à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) et de la SAFER à travers son Programme Pluriannuel d'Activité des Safer (PPAS) ;
- d'engager des démarches effectives pour permettre la maîtrise foncière de ces espaces dans le cadre de conventions d'intervention foncière en partenariat avec la SAFER.
- de définir les modalités concrètes d'actions entre les signataires selon les hypothèses d'intervention possibles.

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 et de la SAFER
- 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
	le développement des activités et des services
X	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

- dans le Programme Pluriannuel d'Activité des SAFER (PPAS)

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. CADRE DE LA CONVENTION

2.1. Compétences des partenaires

La SAFER est compétente pour toute acquisition à l'amiable et par préemption dès lors qu'un usage agricole est constaté, et ce quel que soit le zonage du foncier dans le document d'urbanisme.

L'EPF est compétent pour mener toute action foncière et immobilière de nature à faciliter l'aménagement ultérieur, dans le cadre des objectifs du décret de création qui vise principalement le développement de l'habitat et de l'économie locale, et à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et autres organismes chargés de la préservation de ces espaces (Conservatoire du littoral notamment) dans le cadre de conventions prévues depuis 2014 par la loi ALUR.

La loi ALUR, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014, renforce en effet le principe de coopération des EPF avec les SAFER, inscrit maintenant dans l'article L321-1 pour les EPF d'État et l'article L321-4 pour les EPF locaux. Il est précisé que cette coopération doit être formalisée dans le cadre de conventions de partenariat dans l'objectif de viser une meilleure articulation de leurs interventions foncières au regard des compétences et des moyens respectifs de chaque opérateur et d'améliorer la lisibilité du rôle et des fonctions de chacun.

a. Les modes d'intervention, qui fait quoi ?

Le tableau ci-dessous rappelle les modes d'intervention respectifs de la SAFER Nouvelle-Aquitaine et de l'EPF Nouvelle-Aquitaine :

	L'EPF Nouvelle-Aquitaine	**La SAFER Nouvelle-Aquitaine**
Intervient à la demande	- d'une personne publique (en général une commune ou un EPCI)	- d'une collectivité locale - d'un agriculteur - d'un porteur de projet rural - sur sa propre initiative
Mode d'acquisition	- amiable - droit de préemption urbain - expropriation	- amiable par acquisition ou substitution - droit de préemption Safer
Portage	Signature d'une convention de portage avec la collectivité	convention de portage
Durée de portage	selon PPI	5 ans, renouvelable potentiellement 2 fois
Revente	à la collectivité ou à l'opérateur désigné par la collectivité	- organise l'appel à candidature - arbitre les concurrences

b. Les repères d'intervention

Suivant la situation du bien dans le document d'urbanisme, selon les enjeux fonciers qui en résultent, et en vertu des dispositions de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme, on peut concevoir le récapitulatif du partenariat SAFER/EPF sur la base du tableau suivant qui établit le principe de deux zones d'actions complémentaires :

- l'une, de compétence SAFER, comprenant les secteurs ruraux et périurbains, et plus particulièrement ceux à vocation agricole et/ou environnementale.
- l'autre, de compétence EPF, comprenant l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser en raison de leur changement définitif et immédiat d'affectation.

Zonages		Caractéristiques foncières	Opérateur foncier	Droit de préemption	
				EPF	SAFER
A	1	- agricole dont agricole susceptible de permettre une compensation d'emprise *(réserve foncière)*	Safer	non *(l'EPF peut être délégataire d'un éventuel DP_ZAD s'il est instauré)*	oui
	2	- environnement	Safer		oui
	3	- développement rural autre qu'agricole et patrimoines particuliers *(bâti sans usage agricole depuis plus de 5 ans)*	Safer*		non *(hors zone littorale)*
N	4	- zone naturelle à usage agricole	Safer		oui
	5	- zone naturelle à usage spécifique	Safer		oui *(hors bois>50a)*
	6	- zone naturelle à usage spécifique avec bâti important	Safer*		oui *(hors bois>50a)*
AU	7	- zones d'urbanisation future à usage agricole *(moyen à long terme)*	EPF et/ou Safer	oui	oui
	8	- zones d'urbanisation future hors usage agricole *(moyen à long terme)*	EPF	oui	non
U	9	- développement de l'offre de logements	EPF	oui	non
	10	- développement économique	EPF	oui	non
	11	- reconversion des friches *(industrielles, habitat dégradé, etc…)*	EPF	oui	non

	12	- périmètre de protection des risques naturels et technologiques	EPF	oui	non

**et partenaire complémentaire si accord des parties*

L'intervention de l'un ou de l'autre des partenaires sera déterminée de manière à ce que la répartition proposée ci-dessus intègre un dialogue entre les partenaires ainsi qu'il est rappelé à l'article 2.2. Les interventions de la SAFER ou de l'EPF seront ainsi définies en complémentarité de leurs compétences respectives.

Si les biens sont occupés par des agriculteurs dans le cadre d'un bail autre qu'une occupation précaire, en concertation avec Beychac-et-Caillau, la SAFER pourra être associée :

- soit pour pérenniser l'exploitation agricole,
- soit pour accompagner la Collectivité en vue de la résiliation du bail et afin de proposer une compensation à l'exploitant agricole concerné.

Article 2.2 – Stratégie des acquisitions entre les partenaires

A la demande de la Commune, la SAFER négocie et recueille une promesse de vente auprès du/des propriétaire(s) vendeur(s).

La promesse de vente sera établie au profit de l'EPFNA.

L'EPFNA pourra acquérir en substitution le foncier en substitution avec l'accord définitif de la Commune. Dans le cadre de la négociation, la SAFER recherchera la résiliation du bail en vigueur, afin de conclure un accord avec le vendeur pour la vente d'un bien libre de toute occupation et fermage.

L'EPFNA achètera, portera et revendra les fonciers acquis à la Commune ou au porteur de projet désigné par la Commune avec l'aide de la SAFER et de l'EPFNA selon l'objet.

Dans le cas où la SAFER et l'EPF interviennent de façon conjointe, la convention opérationnelle tripartite à établir identifiera clairement les emprises foncières sur lesquelles chacun des partenaires devra intervenir. Il y sera particulièrement prêté attention au traitement de la négociation auprès du propriétaire afin d'éviter toute confusion d'interlocuteur.

3. PÉRIMÈTRE DE PROJET

3.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularité de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

AH0028	2 369 m²	Bâti Vignes	Recaperayre	A et N	Elément de continuité écologique et trame verte et bleue Espace boisé classé ER n° 6 : Stationnement publique Elément de patrimoine et de paysage à protéger Eléments de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des modifications d'ordre écologique	Libre
TOTAL	**262 475 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.

Périmètre de la convention

3.2. Définition du projet

La présente convention de projet s'inscrit dans le cadre de la reconversion des domaines viticoles sur laquelle la SAFER est mobilisée pour accompagner les propriétaires dans la gestion des friches.

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

- Protection et reconversion des espaces naturelles et agricoles
- Requalification d'une friche comprenant des bâtiments à usages d'habitation et d'activité, et d'espaces viticoles abandonnés.

3.2.1. Le Programme

La Commune envisage d'étudier sur ce périmètre la réalisation d'un projet mixte sous réserve d'une évolution des documents d'urbanisme visant :

- Réhabilitation du château et d'une partie des communs à des fins d'équipements de services et d'activités.
- Construction de logements neufs comprenant des logements sociaux
- Projet de valorisation agricole à définir sur l'ensemble du foncier agricole, actuellement en friche.

3.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

- la Commune pour la partie située au nord-est d'environ 35 000 m²
- Un porteur de projet pour la partie agricole à valoriser représentant environ 235 000 m²

Les études à mener dans le cadre de la convention permettront de définir le programme, le bilan, le planning de réalisation et les acquéreurs finaux en cas d'acquisition.

3.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2026
- Réalisation des études complémentaires : 2026-2027
- Consultation d'opérateurs : 2027
- Choix de l'opérateur par la commune : 2027
- Signature promesse de cession : 2028
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2029

3.3. 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 :

3.3.1. 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.

3.3.2. La préemption

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

La commune a instauré le droit de préemption urbain par délibération du 19/12/2024.

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.

3.3.3. 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 287

- 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.

4. LA REALISATIONS D'ETUDES

4.1. 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
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

4.1.1. Modalités de réalisation des études par la SAFER

Préalablement à la maîtrise foncière ou à la préparation des conventions opérationnelles, la SAFER, suite à accord des parties, pourra proposer à la Commune de réaliser des études foncières afin d'identifier les propriétaires, mesurer la dureté foncière et définir la stratégie foncière et de valorisation la plus adaptée au sein du périmètres de convention.

La SAFER pourra également proposer des études foncières et de valorisation afin d'identifier les exploitations agricoles concernées, les besoins de compensation agricole et/ou environnementale et contribuer à définir la programmation agricole et naturelle future en lien avec les partenaires.

4.1.2. Modalités de réalisation des études par l'EPFNA

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

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

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

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

4.2. 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 et de la SAFER.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire, y compris la SAFER, si le projet le requiert et que la Commune le souhaite.

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.

5. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

5.1. 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. Le foncier pourra être confié à la SAFER en gestion selon les enjeux et les besoins définis par les partenaires de la convention.

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

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

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

5.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel sera déterminé en fonction des études et diagnostics qui seront menées sur les bâtiments et sur le terrain.

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.

6. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

6.1. Plafond de dépenses

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

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

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

6.2. 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6.4. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

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

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

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

Ces modalités devront faire l'objet d'un avenant intégrant l'échéancier prévisionnel.

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

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

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

7. 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…).

8. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le maire de la commune, le directeur général de la SAFER 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, de l'EPFNA ou de la SAFER, 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.

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

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

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

10.PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

11.COMMUNICATION

La Commune, la SAFER 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.

12.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

12.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

12.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, la SAFER et l'EPFNA disposent 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 ou la SAFER 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 ou la SAFER 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

12.3. 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.

13.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 Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Président Directeur Général,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur général,

La commune de Beychac-et-Caillau

représentée par son maire,

Philippe GARRIGUE

++++++++++

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT, n°XXXX/XXX en date du XX/XX/XXXX

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 vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-** 193

Convention de réalisation n° 33-25-117 pour la restructuration de l'îlot Route de Bordeaux entre la commune de Sainte-Hélène et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n° 33-25-117 pour la restructuration de l'îlot Route de Bordeaux entre la commune de Sainte-Hélène et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention, jusqu'au 31/12/2030, sur le périmètre ci-annexé, dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINTE-HELENE (33417) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-25-117 pour la restructuration de l'îlot Route de Bordeaux entre la commune de Sainte-Hélène et l'EPFNA

Contexte : Le Maire mène une réflexion sur une ZAC. Des opérateurs sont en discussion avec un plan d'aménagement avec une concession. Ce qui leur manque à ce stade est le bilan d'opération avec la délimitation des espaces publics.

Projet : Restructuration de l'ilot Route de Bordeaux.

Date de fin de la convention : 31/12/2030

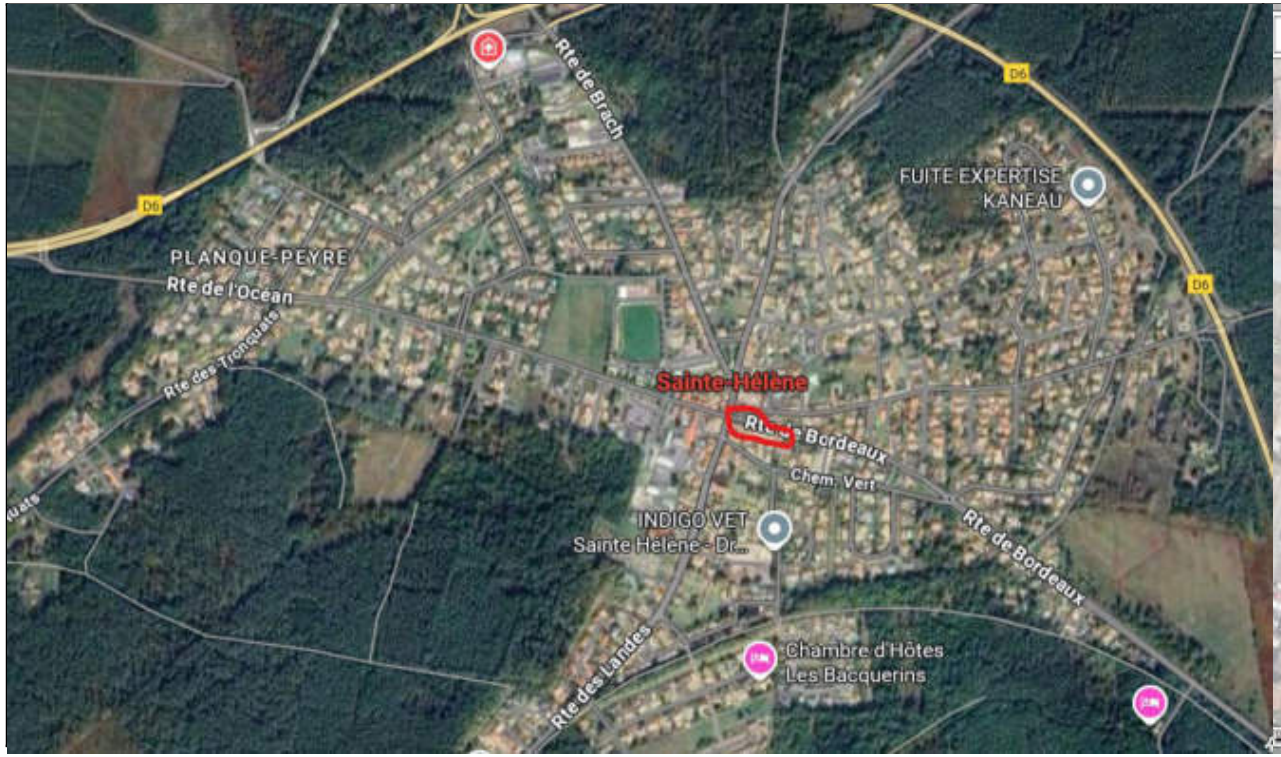
Montant de la convention : 2 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINTE-HELENE (33417)

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

CONVENTION REALISATION N° 33-25-117 POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ILOT ROUTE DE BORDEAUX ENTRE LA COMMUNE DE SAINTE HELENE (33), LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MÉDULLIENNE (33) ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Situation: Commune rurale du Médoc, Sainte-Hélène compte un peu plus de 2 800 habitants et bénéficie de la proximité de la polarité bordelaise, située à seulement 30 km



Localisation: Route de Bordeaux, 33480, Sainte-Hélène

CONVENTION REALISATION N° 33-25-117 POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ILOT ROUTE DE BORDEAUX ENTRE LA COMMUNE DE SAINTE HELENE (33), LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MÉDULLIENNE (33) ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

- **Enjeux :**

Maîtrise foncière de l'ilot Route de Bordeaux pour la restructuration du centre bourg de Sainte-Hélène.

- **Programme :**

L'objectif général, pour la commune, est de créer une véritable centralité et de repenser la ville de demain. Le projet voulu s'emploie à créer un nouveau « centre-bourg » dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitations, accompagnant différentes opérations de logements.

- **Objet :**

En conséquence, la présente convention a pour objet la restructuration du secteur de la route de Bordeaux par la résorption de friches urbaines en vue de développer plusieurs programmes immobiliers à dominante habitat.

Outils :

Acquisition amiable, préemption, expropriation

Planning :

- Etudes techniques : 2025 – 2026
- Négociation foncière et acquisition : 2026
- Consultation d'opérateurs : 2026 voire 2027
- Choix de l'opérateur par la commune et l'EPFNA : 2027
- Signature promesse de cession : 2027

CONVENTION REALISATION N° 33-25-117

POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ILOT ROUTE DE BORDEAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE HELENE (33),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MÉDULLIENNE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sainte-Hélène,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 1 place du Onze Novembre 33480 Sainte-Hélène, représentée par **Monsieur Lionel MONTILLAUD**, son maire, dûment habilité par délibération n° … du conseil municipal du 15 décembre 2025,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;
d'une part,

La **Communauté de communes Médullienne,** établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé au 4 Rue Carnot, CASTELNAU-DE-MÉDOC (33480), représentée par **Monsieur Christian LAGARDE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……., Ci-après dénommé « **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-2025-074 du 12 juin 2025.
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Hélène

Sainte-Hélène est une commune située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au cœur du Médoc et plus précisément de la Lande médoquine. Elle appartient de fait à la région naturelle et historique du Médoc.

Le territoire de la commune est de 127 km2, centré sur le bourg que la route départementale D6 contourne par le nord. Par cette route, Bordeaux est à 30 km (35 minutes en voiture) à l'est-sud-est et Lacanau à 16 km à l'ouest (15 minutes en voiture). Entourée par les communes de Salaunes, Brach et Saumos, Sainte-Hélène est située à 10 km au sud-ouest de Castelnau-de-Médoc la plus grande ville des environs.
La commune n'est en revanche pas desservi par le réseau ferroviaire. En revanche elle est desservie par deux lignes de Bus, ligne 421 Bordeaux-Lacanau et ligne 4211 Bordeaux-Carcans.

La commune présente essentiellement un paysage de forêts de pins jalonnées par des crastes et se compose de plusieurs hameaux et lieux-dits, tels que Le Grand Ludée, Petit Ludée, Constantenins, Cordes, Villeneuve, le Dévès, Sadouillan, Gémeillan, la Providence, Bédillon, les Tronquats, Planquepeyre, Touriac.

La ville compte plus de 2 800 habitants, avec une densité de 22,2 habitants par km2, Sainte-Hélène a connu une hausse constante de sa population ces dernières années.

Depuis 2020, la ville de Sainte-Hélène, lauréate du dispositif Projet Villages d'Avenir, a engagé de nombreuses réflexions urbaines afin de mettre en place son PLU. Aujourd'hui, soumis à enquête publique, celui-ci fixe de nombreux objectifs prioritaires que sont :

- D'améliorer la cadre de vie,
- De renforcer le tissu de services à la population et les équipements communaux,
- De préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les continuités écologiques,
- De préserver le paysage et limiter l'étalement urbain,
- De conforter le dynamisme démographique,
- De mener une politique de l'habitat adaptée en favorisant la mixité de logement,
- D'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace et en luttant contre le mitage,
- De rechercher des formes urbaines adaptées à la structure de la commune permettant de participer à la densification du tissu urbain existant et de conforter la centralité du village,
- De favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables,
- De renforcer l'attractivité économique du territoire.

Ce futur PLU prévoit également la mise en place d'une OAP visant à la rénovation et la revitalisation de son centre-bourg. Les grands principes de programmation guidant l'OAP de centre-bourg sont les suivants :

- Requalifier les friches,
- Reconquérir les immeubles vacants,
- Requalifier les espaces publics du centre-ville,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

- Renforcer la cohérence des différents quartiers environnants,
- Redonner aux piétons et cyclistes leurs places et leurs espaces par la mise en place de liaisons douces,
- Valoriser la présence des axes départementaux structurants la circulation automobile en sécurisant la traversée de bourg,
- Créer les conditions d'une offre commerciale de centralité,
- Produire les logements nécessaires au besoin des habitants en maitrisant leur typologie et leur architecture,
- Valoriser le patrimoine communal en le mettant au service de l'économie du projet.

Les orientations complémentaires sont les suivantes :

- Développer principalement du logement de taille moyenne (T3-T4),
- Ne pas présenter de sur-densification du bourg,
- Laisser plus de liberté à la « ville verte » en cœur de bourg,
- Développer des typologies de l'ordre de l'habitat individuel groupé, de l'habitat individuel et quelques immeubles collectifs bien placés pour marquer le bourg,
- Maintenir un gabarit compris entre du rez-de-chaussée, du R+1 et du R+1+Combles.

La communauté de communes Médullienne

La Communauté de communes Médullienne est située à l'ouest du département de la Gironde, au sud du Médoc. Sa composition à 10 communes n'a pas changé depuis sa création, le 4 novembre 2002. Située au bord de l'Océan Atlantique, la Communauté de communes Médullienne couvre un territoire de 636 kms². Son territoire est le 3e plus grand des 28 intercommunalités composant la Gironde.

Avec 22 484 habitants recensés sur les 10 communes, elle est la 13e intercommunalité la moins peuplées de la Gironde, avec une densité moyenne de 35 habitants par km². L'évolution démographique récente est par ailleurs favorisée par le constat d'une population rajeunissante. En effet, le territoire recense seulement 21,8% de personnes ayant 60 ans et plus. La part des 30-44 ans est la tranche d'âge la plus importante, avec 23% en 2022.

Le paysage de l'intercommunalité est assez varié. La Communauté de communes Médullienne se situe, à l'ouest, au bord de l'Océan Atlantique, bordée de nombreuses plages. A l'est, le paysage communautaire conjugue forêts de Landes et territoires viticoles.

L'intercommunalité est composée de Castelnau-de-Médoc (son siège), Avensan, Brach, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Le Porge, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos et Le Temple. Le territoire comprend certaines disparités puisque 5 communes se partagent plus des trois-quarts (77%) de la population communautaire. A contrario, 3 communes ne franchissent pas le millier d'habitants.

La Commune de Castelnau-de-Médoc avec 4 850 habitants, est le principal pôle de l'intercommunalité. Avec un paysage mêlant vignes et forêt des Landes de Gascogne, le siège se trouve à proximité de l'Estuaire de la Gironde (10kms), de l'Océan Atlantique (31kms) et de la Métropole bordelaise (29kms).

En renfort de ce pôle majeur, Avensan, Listrac-Médoc, Le Porge, Moulis-en-Médoc et Sainte-Hélène sont des pôles structurants qui renforcent le dynamisme du territoire communautaire. Également en pleine expansion démographique, ces communes sont de véritables moteurs économiques et sociaux grâce à la création et au développement de zones d'activités économiques sur ces territoires.

La Commune de Le Porge a la particularité d'être la seule station balnéaire de l'intercommunalité où l'activité touristique y est importante.

Le reste du territoire abrite des communes plus rurales, dont l'activité économique est moindre.

Le SCoT, intitulé « Médoc 2033 », a été approuvé en 2021. Il a pour objectif de permettre de développer une ingénierie opérationnelle de structuration du territoire, notamment mettre en cohérence et coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires. De fait, ce document devrait permettre de consolider l'attractivité et le dynamisme de chacun des territoires, tout en préservant leur identité.

La Communauté de communes Médullienne demeure également un territoire au potentiel touristique non des moindres. La Commune de Le Porge, au bord de la façade Atlantique, se situe à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle dispose ainsi de deux plages surveillées sur l'Océan. Cependant, sa localisation soumet le territoire de la Commune à des contraintes littorales (Loi littoral) qui permet d'associer les principes d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. Ces contraintes juridiques ont pour objectif de préserver les espaces sensibles, de gérer la consommation des espaces par l'urbanisation, et de favoriser le développement du secteur.

Néanmoins, l'évolution du littoral est très variable, et des phénomènes naturels marins accentuent les risques côtiers. Dans l'embouchure de l'Estuaire de la Gironde, le littoral est un territoire d'exception, attractif et préservé, mais confronté aux phénomènes d'érosion et de submersion marine. A ce titre, l'Observatoire de la Côte Atlantique a rendu une projection de l'érosion du littoral aquitain, en vue d'analyser la future position du trait de côte.

En conséquence, il s'agit pour la Communauté de communes Médullienne de développer de l'habitat accessible et confortable pour tous, de soutenir les politiques touristiques, et de maintenir le développement économique sur le territoire afin d'assurer une cohérence territoriale prenant en compte les disparités locales et les objectifs environnementaux.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés :

	Commune **Sainte Hélène**	Intercommunalité **CDC Medullienne**	Département **Gironde (33)**
Population	2 838	21 741	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,21%	2,27%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	7,02%	3,09%	12,65%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	8	165	11 039
Taux de vacance du parc de logements	3,53%	5,51%	7,98%
Nombre de personnes par ménages	2,60	2,52	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	466	4 569	688 507
Nombre d'entreprises	25	293	26 039

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

Nombre de commerces, hébergements, restauration	47	419	41 700
Taux de chômage annuel moyen	8,87%	9,53%	12,74%

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	En application	PLU arrêté le 12/03, enquête publique en cours
PLH	-	-
SCOT - SCoT Medoc 2033	Approuvé le 19/11/2021	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 305

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 Sainte-Hélène, la communauté de communes Médullienne 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199 306

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-25-065 signée le XXX, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24 juin 2025 et du Bureau de l'EPFNA en date du 19 décembre 2025.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- Définir les objectifs partagés de la Communauté de communes Médullienne, à travers les documents de planification (PLU, SCOT, PCAET…), et de l'EPFNA, à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et la Communauté de communes Médullienne dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;
- Permettre d'engager des démarches concrètes pour la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Limiter l'effet concurrentiel
- Soutenir un secteur productif malmené, adossé à des filières identitaires (notamment la filière vini-viticole) ou porteuses (l'industrie des composites)
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive dans un souci d'équilibre environnemental, en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation garante de la qualité du cadre de vie
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer, aux côtés des communes, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées…
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer, aux côtés des communes, dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Accompagner les communes dans leurs adaptations aux effets du recul du trait de côte, qui peuvent traduire par le repli stratégique de leur front de mer et la re-naturalisation de zone côtières
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes et de La Communauté de communes Médullienne

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ilot route de Bordeaux » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Propriété	Occupation
AH 131	686 m²	Bâti	9 rue des anciens combattants AFN	Privé	Occupé
AB 1	70 m²	Bâti	8 place du 11 novembre	Privé	Occupé
AB 2	334 m²	Bâti	11 route de Bordeaux	Privé	Occupé
AB 4	2 857 m²	Bâti	13 route de Bordeaux	Privé	Occupé
AB 5	4 984 m²	Bâti	19 route de Bordeaux	Privé	Occupé
AB 33	601 m²	Bâti	Route de Bordeaux	Privé	Occupé

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

L'ilot se compose :
- Un immeuble collectif en mauvaise état (locataire à reloger par la commune)
- Un hangar
- Une station-service en friche
- 2 maisons d'habitation
- 2 grands parkings
- Un ensemble immobilier partiellement démoli

L'ensemble immobilier en partie sud est une monopropriété appartenant à une société de transport ayant déménagée en périphérie.

La cessation d'activité et la dépollution de la station-service n'ayant jamais été effectuées, le site est probablement encore pollué et une dépollution reste à prévoir.

Le propriétaire actuel a indiqué :

- dans le Hangar se trouverait 2 citernes aériennes vidées. Ce bâtiment n'a pas pu être visité pour le moment.
- les cuves de la station-service auraient été inertées
- Les volucompteurs ont été démontés

à l'arrière de la propriété se trouvent plusieurs véhicules, des bouteilles de gaz et une citerne aérienne.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une sollicitation de la part de la ville de Sainte-Hélène afin que l'EPFNA les accompagne dans la maitrise foncière de ce tènement foncier.

Ce tènement foncier s'intègre au sein de la future OAP du PLU Centre-Bourg, qui préconise le développement d'un projet de logement.

L'objectif général, pour la commune, est de créer une véritable centralité et de repenser la ville de demain. Le projet voulu s'emploie à créer un nouveau « centre-bourg » dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitations, accompagnant différentes opérations de logements.
La présente convention de projet fait suite à une convention veille n° 33-25-50 portant sur le périmètre global de rénovation du cœur de ville de Sainte-Hélène.

A ce stade, la Commune et la Communauté de communes ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Gisement des fonciers stratégiques de la commune,
- Etude de stratégie urbaine
- Scénarios d'aménagement et programmatiques

En conséquence, la présente convention a pour objet **le projet suivant, défini par la Collectivité** : restructuration du secteur de la route de Bordeaux par la résorption de friches urbaines en vue de développer plusieurs programmes immobiliers à dominante habitat.

2.2.1. Le Programme

La Mairie mène une réflexion sur une ZAC. Des opérateurs sont en discussion avec un plan d'aménagement sous concession.
La volonté est de confier à l'aménageur la démolition et la dépollution du site tandis que l'EPFNA serait chargé de la réalisation de l'ensemble des études et diagnostics techniques.

Le programme n'est pas défini mais les orientations programmatiques sont les suivantes :

- Réalisation d'une opération dense, permettant de créer un front bâti sur la RD avec une quarantaine de logements.
- Réhabilitation de la tête d'ilot.

Sur la base de ces éléments, le budget prévisionnel de la présente convention opérationnelle serait le suivant.
Il est toutefois précisé que les études techniques doivent être réalisées pour affiner précisément le cout du foncier.

Budget prévisionnel - Convention Ste Hélène Route de Bordeaux			
Dépenses en HT		**Recettes en HT**	
Etudes Préalables		Cession aménageur	2 133 852,78 €
Acquisition foncière	2 000 000,00 €		
Frais de notaire	16 852,78 €		
Diag pol	8 000,00 €		
Diag structure	8 000,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
diag avant démol	30 000,00 €		
Frais de géomètre	20 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	20 000,00 €		
Taxes	25 000,00 €		
Assurance	2 000,00 €		
Total des dépenses	**2 133 852,78 €**	**Total des recettes**	**2 133 852,78 €**
Solde créditeur	0,00 €	Solde débiteur	0,00 €

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. La cession pourra s'effectuer au travers d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Etudes techniques : 2025 - 2026
- Négociation foncière et acquisition : 2026

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

- Consultation d'opérateurs : 2026 voire 2027
- Choix de l'opérateur par la commune et l'EPFNA : 2027
- Signature promesse de cession : 2027

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra 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 délégation 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, dès lors qu'il aura été instauré par la commune.

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 :

	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Etudes pollution
X	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 maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

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

3.2. 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.
En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et/ou 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 2 300 000€ HT (DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXE).**

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

Chaque année, 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. 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 et la Communauté de communes 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 la Communauté de communes transmettent 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 la Communauté de communes toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

La Commune, la Communauté de communes 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.
Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.
Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.
La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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 Sainte-Hélène représentée par son maire,	La Communauté de Communes Médullienne représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Lionel MONTILLAUD	**Christian LAGARDE**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

Annexe 4 : Convention Cadre n° 33-25-065

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**194

Convention Cadre n°33-25-065 entre la Communauté de Communes Médullienne et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre n°33-25-065 entre la Communauté de Communes Médullienne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;

- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;

La présidente du conseil d'administration, le 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention Cadre n°33-25-065 entre la Communauté de Communes Médullienne et l'EPFNA

Contexte :

La Communauté de communes Médullienne est située à l'ouest du département de la Gironde, au sud du Médoc. Sa composition à 10 communes n'a pas changé depuis sa création, le 4 novembre 2002. Elle bénéficie d'une façade océanique lui octroyant un attrait touristique non des moindre.

Le SCoT, intitulé « Médoc 2033 », a été approuvé en 2021. Il a pour objectif de permettre de développer une ingénierie opérationnelle de structuration du territoire, notamment mettre en cohérence et coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires. De fait, ce document devrait permettre de consolider l'attractivité et le dynamisme de chacun des territoires, tout en préservant leur identité.

En conséquence, il s'agit pour la Communauté de communes Médullienne de développer de l'habitat accessible et confortable pour tous, de soutenir les politiques touristiques, et de maintenir le développement économique sur le territoire afin d'assurer une cohérence territoriale prenant en compte les disparités locales et les objectifs environnementaux.

L'EPFNA pourra l'accompagner, notamment au travers de cette convention cadre, pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

Projet : La présente convention cadre traduit les ambitions du projet de territoire de la communauté de communes Médulienne au niveau foncier, à savoir :

- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de communes Médullienne, à travers les documents de planification (PLU, SCOT, PCAET…), et de l'EPFNA, à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF ;*

- *Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et la Communauté de communes Médullienne dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;*

- *Permettre d'engager des démarches concrètes pour la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.*

Date de fin de la convention : 31/12/2030

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION CADRE N°33-25-065

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MÉDULLIENNE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de communes Médullienne,** établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé au 4 Rue Carnot, CASTELNAU-DE-MÉDOC (33480), représentée par **Monsieur Christian LAGARDE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..,

Ci-après dénommé « **l'Intercommunalité** » ou **« la Communauté de communes »**);

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- …… du 19/12/ 2025.

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

PRÉAMBULE

La Communauté de communes Médullienne est située à l'ouest du département de la Gironde, au sud du Médoc. Sa composition à 10 communes n'a pas changé depuis sa création, le 4 novembre 2002. Située au bord de l'Océan Atlantique, la Communauté de communes Médullienne couvre un territoire de 636 kms². Son territoire est le 3e plus grand des 28 intercommunalités composant la Gironde.

Avec 22 484 habitants recensés sur les 10 communes, elle est la 13e intercommunalité la moins peuplées de la Gironde, avec une densité moyenne de 35 habitants par km². L'évolution démographique récente est par ailleurs favorisée par le constat d'une population rajeunissante. En effet, le territoire recense seulement 21,8% de personnes ayant 60 ans et plus. La part des 30-44 ans est la tranche d'âge la plus importante, avec 23% en 2022.

Le paysage de l'intercommunalité est assez varié. La Communauté de communes Médullienne se situe, à l'ouest, au bord de l'Océan Atlantique, bordée de nombreuses plages. A l'est, le paysage communautaire conjugue forêts de Landes et territoires viticoles.

L'intercommunalité est composée de Castelnau-de-Médoc (son siège), Avensan, Brach, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Le Porge, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos et Le Temple. Le territoire comprend certaines disparités puisque 5 communes se partagent plus des trois-quarts (77%) de la population communautaire. A contrario, 3 communes ne franchissent pas le millier d'habitants.

La Commune de Castelnau-de-Médoc avec 4 850 habitants, est le principal pôle de l'intercommunalité. Avec un paysage mêlant vignes et forêt des Landes de Gascogne, le siège se trouve à proximité de l'Estuaire de la Gironde (10kms), de l'Océan Atlantique (31kms) et de la Métropole bordelaise (29kms).

En renfort de ce pôle majeur, Avensan, Listrac-Médoc, Le Porge, Moulis-en-Médoc et Sainte-Hélène sont des pôles structurants qui renforcent le dynamisme du territoire communautaire. Également en pleine expansion démographique, ces communes sont de véritables moteurs économiques et sociaux grâce à la création et au développement de zones d'activités économiques sur ces territoires.

La Commune de Le Porge a la particularité d'être la seule station balnéaire de l'intercommunalité où l'activité touristique y est importante.

Le reste du territoire abrite des communes plus rurales, dont l'activité économique est moindre.

Le SCoT, intitulé « Médoc 2033 », a été approuvé en 2021. Il a pour objectif de permettre de développer une ingénierie opérationnelle de structuration du territoire, notamment mettre en cohérence et coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires. De fait, ce document devrait permettre de consolider l'attractivité et le dynamisme de chacun des territoires, tout en préservant leur identité.

La Communauté de communes Médullienne demeure également un territoire au potentiel touristique non des moindres. La Commune de Le Porge, au bord de la façade Atlantique, se situe à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle dispose ainsi de deux plages surveillées sur l'Océan. Cependant, sa localisation soumet le territoire de la Commune à des contraintes littorales (Loi littoral) qui permet d'associer les principes d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. Ces contraintes

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

juridiques ont pour objectif de préserver les espaces sensibles, de gérer la consommation des espaces par l'urbanisation, et de favoriser le développement du secteur.

Néanmoins, l'évolution du littoral est très variable, et des phénomènes naturels marins accentuent les risques côtiers. Dans l'embouchure de l'Estuaire de la Gironde, le littoral est un territoire d'exception, attractif et préservé, mais confronté aux phénomènes d'érosion et de submersion marine. A ce titre, l'Observatoire de la Côte Atlantique a rendu une projection de l'érosion du littoral aquitain, en vue d'analyser la future position du trait de côte.

En conséquence, il s'agit pour la Communauté de communes Médullienne de développer de l'habitat accessible et confortable pour tous, de soutenir les politiques touristiques, et de maintenir le développement économique sur le territoire afin d'assurer une cohérence territoriale prenant en compte les disparités locales et les objectifs environnementaux.

L'EPFNA pourra l'accompagner, notamment au travers de cette convention cadre, pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

Les problématiques foncières de la Communauté de communes Médullienne sont les suivantes :

- Une expansion démographique liée à l'arrivée de nouveaux habitants quittant la Métropole bordelaise
- La création de nouveaux besoins et enjeux (qualité de vie et consommation) liés au desserrement de la Métropole bordelaise
- Une pression foncière importante engendrée par l'attractivité de la Métropole bordelaise
- Une concurrence importante dans le parc des résidences secondaires et celui des résidences principales, lié au développement de l'habitat individuel
- Une forte consommation de l'espace et une dégradation de certains espaces urbains
- Un tissu de centres-bourgs qui présentent des friches ou logements vacants dégradés et non-traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de faible superficie avec des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignobles et de contraintes environnementales…), et des besoins de requalification des zones existantes.
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un déplacement des commerces et services, souvent déconnecté des centralités, voire une saturation des zones d'activité, nécessitant d'être redynamisées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DE LA CONVENTION CADRE

L'objet de la présente convention cadre est de :

- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de communes Médullienne, à travers les documents de planification (PLU, SCOT, PCAET…), et de l'EPFNA, à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF ;*
- *Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et la Communauté de communes Médullienne dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;*
- *Permettre d'engager des démarches concrètes pour la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.*

1.1. Objet de la convention

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Limiter l'effet concurrentiel

- Soutenir un secteur productif malmené, adossé à des filières identitaires (notamment la filière vini-viticole) ou porteuses (l'industrie des composites)
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive dans un souci d'équilibre environnemental, en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation garante de la qualité du cadre de vie
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer, aux côtés des communes, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées…
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer, aux côtés des communes, dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Accompagner les communes dans leurs adaptations aux effets du recul du trait de côte, qui peuvent traduire par le repli stratégique de leur front de mer et la re-naturalisation de zone côtières
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes et de La Communauté de communes Médullienne

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

Par conséquent, la présente convention régie les relations contractuelles entre l'EPFNA et la CCM, à des fins d'interventions sur son territoire et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

La présente convention s'inscrit dans les axes « habitat », « développement des activités et des services » et « protection des espaces naturels et agricoles » du PPI de l'EPFNA.

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la présente convention. Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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

2. LES ENGAGEMENTS MUTUELS

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

- des acquisitions foncières par voie amiable, par l'exercice du droit de préemption par délégation et d'expropriations ;
- des travaux de démolition-dépollution le cas échéant;
- l'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions en concertation avec la commune concernée et la CC MEDULLIENNE ;
- la gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités ;
- le cas échéant et si la collectivité le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations, en tenant compte de la concertation et de ses conclusions.

L'EPFNA s'engage à :

- tenir informée la CC MEDULLIENNE et la commune des acquisitions foncières, de l'état des stocks et des coûts de portage pour chaque convention, sous la forme d'un rapport annuel à la collectivité.
- tenir informée la CC MEDULLIENNE et la commune, en temps réel, des discussions, des négociations foncières avec les propriétaires, des éventuelles difficultés et points de vigilances…
- associer étroitement toutes les parties prenantes (commune et CC MEDULLIENNE) à la réalisation d'études urbaines et capacitaires.

La CC MEDULLIENNE s'engage, en lien avec les communes, à :

- Assurer le relais auprès des communes, dans une logique de vision d'ensemble ;
- Communiquer à l'EPFNA les éléments permettant d'éclairer son intervention (études, données liées au secteur ou foncier en sa possession, réflexion urbaine sur le secteur de projet, état du gisement mobilisable sous SIG, …) ;
- Participer aux temps d'échanges nécessaires en fonction des actualités (groupe de travail, comités techniques, comité de pilotage, …).

3. L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

- À ce jour, l'EPF Nouvelle-Aquitaine est engagé aux côtés de trois communes du territoire à travers des conventions actives visant la revitalisation des centres-bourgs et la mise en œuvre de projets urbains :**Castelnau-de-Medoc :** La convention opérationnelle n°3319009, signée le 27 février 2019, ainsi que son avenant n°1 signé en date 23/04/2025, porte sur un projet de revitalisation du centre-bourg. L'intervention concerne un îlot fortement dégradé et vacant, situé entre les rues de l'Arceau, du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine, en plein cœur de bourg. Dans ce cadre, l'EPF Nouvelle-Aquitaine a d'ores et déjà procédé à plusieurs acquisitions amiables sur le périmètre d'intervention. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est en cours, l'arrêté ayant été obtenu le 22 mars 2023. Le projet prévoit la réalisation de 24 logements locatifs sociaux et de 3 cellules commerciales, avec pour objectif de renforcer la mixité fonctionnelle et l'attractivité du centre-bourg.

- **Le Porge :** La convention opérationnelle n°33-25-049 – en cours de signature porte sur un tènement foncier situé sur l'îlot des Limonadiers, au cœur du centre-bourg. La Commune a déjà

réalisé sur ce périmètre, et à une plus grande échelle (centre-bourg et première couronne) une étude « Vers un projet urbain et paysager au service du lien social », réalisée par l'A'urba, préconisant des orientations stratégiques et programmatiques pour la redynamisation du centre-bourg et de sa première couronne. Sur ce secteur la commune souhaiterait réaliser une opération visant à la réalisation d'environ 20 logements dont 4 à 10 logements sociaux avec un socle commercial. L'EPFNA interviendra dès la signature de la convention pour entamer les premières négociations foncières.

- **Sainte-Hélène :** Deux conventions ont été établies pour accompagner la revitalisation du centre-bourg :
    - La convention de veille n°33-25-050 pour la redynamisation du centre-bourg. Elle s'inscrit dans le cadre du projet global de revitalisation porté par la commune, en lien avec la future OAP. Le « Bourg » est un ensemble composite où cohabitent des emprises bâties et non bâties, et un tissu urbain en partie patrimonial, en partie dégradé présentant notamment un certain nombre de logements anciens inoccupés. Le projet voulu s'emploie à créer un nouveau « centre-bourg » dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitations, accompagnant différentes opérations de logements. Une ZAC est en cours de création sur le périmètre de l'OAP pour accompagner ce renouvellement.
    - La convention de réalisation n°33-25-051 pour la réalisation d'une opération de logements participant à la revitalisation du centre-bourg. Ce tènement foncier situé ilot place du 08 mai 1945 s'intègre au sein de la future OAP du Centre-Bourg inscrit au PLU en cours d'approbation, qui préconise le développement d'un projet de logement en fond de parcelle et la transformation du « Château » en équipement public pour la ville de Sainte-Hélène. A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ces périmètres des études venant alimenter son OAP. L'objectif est de produire environ 25 logements dont 20% de logements sociaux.

L'intervention de l'EPFNA se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. Les conventions opérationnelles précitées ayant été élaborées et signées préalablement à la présente convention cadre, la Communauté de Communes Médulienne sera rattachée, en tant que signataire, par voie d'avenant, sur délibération du Bureau de l'EPFNA, des conseils municipaux concernés et du conseil communautaire de la CC Médulienne, et ceci dans un délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.
Toute nouvelle sollicitation de l'EPFNA, en lien avec les objectifs de la présente convention cadre, donnera lieu, le cas échéant, à une convention opérationnelle tripartite.

4. LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la CC MEDULLIENNE comme de l'EPFNA. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la CC MEDULLIENNE et si besoin de la commune concernée, et devra faire l'objet d'une convention opérationnelle (veille ou réalisation).

L'EPFNA réalisera en tant que besoin, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, ou en co-pilotage/co-maitrise d'ouvrage avec la CC MEDULLIENNE, dans le cadre de ses réflexions foncières, urbaines et territoriales et/ou de montage de projets fonciers/immobiliers, les études suivantes :

X	Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
X	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux »
X	Etude de marché immobilier et foncier	X	Diagnostic structure
X	Etude de programmation	X	Etude géotechnique
X	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses, budget) défini conjointement par l'EPFNA, la CC MEDULLIENNE et les communes associées. La co-maitrise d'ouvrage ou la maitrise d'ouvrage EPFNA désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études. Si MOA EPFNA, le suivi des études s'effectuera en étroite concertation avec la CC MEDULLIENNE.
Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

5. INSTANCES DE PILOTAGE

L'intervention de l'EPFNA au service des projets des communes et de la CC MEDULLIENNE sera facilitée par la mise en place de rendez-vous ou de réunions récurrentes avec les communes sollicitant l'intervention de l'EPFNA. Cette mutualisation doit permettre de faciliter les échanges et ainsi garantir la cohérence des actions engagées.

Trois types d'instances sont ainsi mises en place :

- des réunions de travail technique au format adapté en fonction des secteurs concernés. Pour les projets des communes, une récurrence de réunion tous les mois est proposée et sera adaptée en fonction des actualités ;
- des réunions de suivi (format COTECH) une fois par an entre la CC MEDULLIENNE et l'EPFNA visant à assurer pour chaque opération et convention, un suivi financier et opérationnel. Elles permettront de faire le point sur les opérations en cours et à venir et mettre à jour les éventuels engagements financiers pluriannuels.
- des instances politiques (format COPIL) se réunissant 1 à 2 fois l'an ;

6. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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.

7. DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre entre en vigueur à compter de sa date de signature, et produira ses effets jusqu'à l'adoption du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPFNA**.** La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au **31 décembre 2030**.

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

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

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

8. 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 Médullienne représentée par son président, **Christian LAGARDE**	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

B– LTA/TM– 19/12/2025 – point V.13

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-**195

Convention de réalisation n°33-25-121 pour une opération de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Listrac-Medoc, la communauté de communes Médulienne et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-121 pour une opération de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Listrac-Medoc, la communauté de communes Médulienne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 VILLE DE LISTRAC-MEDOC (33248) ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 23 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-25-121 pour une opération de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Listrac-Medoc, la communauté de communes Médulienne et l'EPFNA

Contexte : Périmètre ORT, revitalisation d'un centre-bourg par la création de commerces de proximité et de logements

Projet : Restructuration d'un ilot dégradé en vue d'une revitalisation du centre-bourg. Dans le cadre de l'ORT, la commune a examiné à l'échelle du bourg, les différentes possibilités d'aménagement permettant de revitaliser la commune. L'une des fiche action de l'ORT concerne une étude "ilot commercial". Elle vise à optimiser un secteur dégradé situé en plein centre-bourg et à créer plusieurs commerces et logements sociaux.

Date de fin de la convention : 31/12/2030

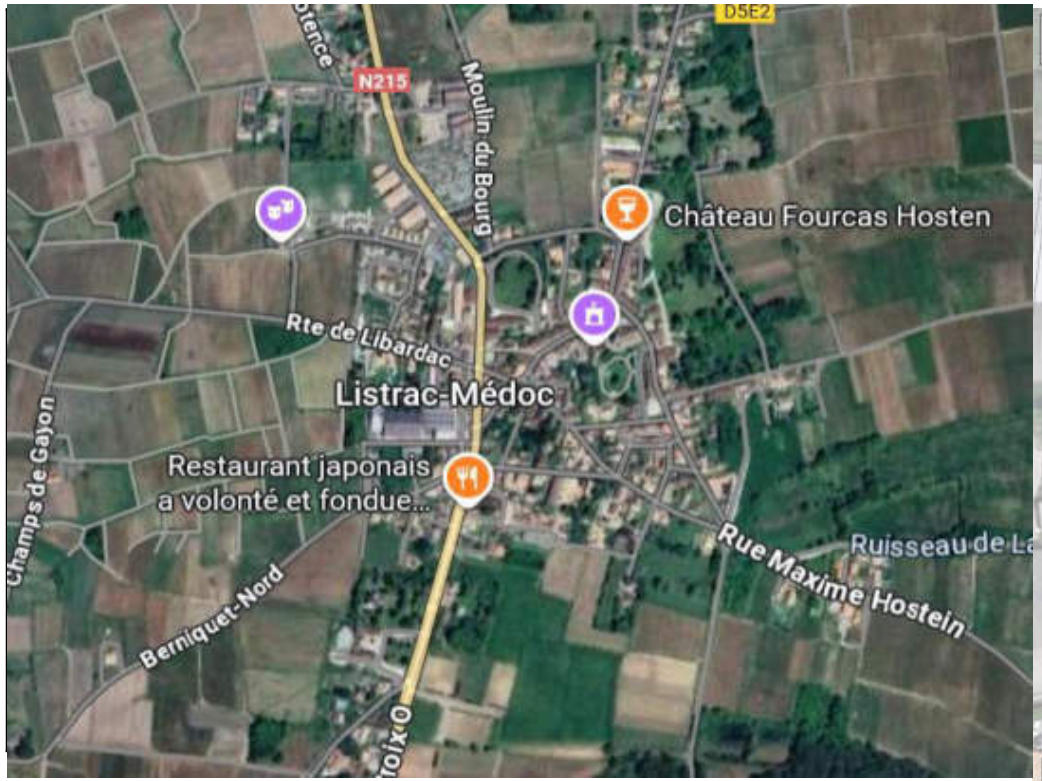
Montant de la convention : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LISTRAC-MEDOC (33248)

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

CONVENTION REALISATION N° 33-25-121 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE LISTRAC-MEDOC (33), LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MÉDULLIENNE (33) ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Situation: Commune rurale du Médoc, Listrac-Médoc compte un peu moins de 2 800 habitants et bénéficie de la proximité de la polarité bordelaise, située à seulement 30 km



Localisation: Centre-Bourg, 33480, Listrac-Médoc

CONVENTION REALISATION N° 33-25-121 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE LISTRAC-MEDOC (33), LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MÉDULLIENNE (33) ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

- **Enjeux :**

Maîtrise foncière des parcelles du périmètre Centre-Bourg pour sa revitalisation.

- **Programme :**

L'objectif général, pour la commune, est de renforcer la centralité du bourg et de repenser son cœur de ville. Le projet vise à requalifier un îlot dégradé en créant un nouveau secteur central dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation de commerces et d'activités compatibles avec les quartiers d'habitation, accompagnant la construction de nouveaux logements.

- **Objet :**

En conséquence, la présente convention a pour objet la revitalisation d'un îlot du centre-bourg par l'optimisation d'un secteur dégradé, en vue de créer plusieurs commerces et de développer des programmes de logements.

Outils :

Acquisition amiable, préemption, expropriation

Planning :

- Etudes techniques : 2026
- Négociation foncière et acquisition : 2026
- DUP : 2026/2027
- Consultation d'opérateurs : 2027
- Choix de l'opérateur par la commune et l'EPFNA : 2027
- Signature promesse de cession : 2028

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 33-25-121

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LISTRAC-MEDOC (33),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MÉDULLIENNE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Listrac-Médoc,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 23 rue Grand rue, 33480 Listrac-Médoc, représentée par **Madame Aurélie TEIXEIRA**, sa maire, dûment habilité par délibération n° … du conseil municipal du …,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;
d'une part,

La **Communauté de communes Médullienne,** établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé au 4 Rue Carnot, CASTELNAU-DE-MÉDOC (33480), représentée par **Monsieur Christian LAGARDE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..,
Ci-après dénommé « **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-2025-074 du 12 juin 2025.
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

PRÉAMBULE

La commune de Listrac-Médoc

Listrac-Médoc est une commune située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle se trouve sur la rive gauche de l'estuaire de la Gironde, au cœur de la presqu'île du Médoc.

Le territoire de la commune s'étend sur 61,9 km², et l'altitude moyenne étant d'environ 39 m. Listrac-Médoc est située à environ 30 km au nord-ouest de Bordeaux, et à une distance comparable de l'océan Atlantique et des lacs médocains.

Les communes limitrophes incluent, entre autres, Sainte-Hélène au sud-ouest, Saint-Laurent-Médoc au nord, Moulis-en-Médoc au sud, ainsi que Cussac-Fort-Médoc, Lamarque ou encore Carcans selon les secteurs.

La commune n'est pas un centre urbain dense : avec 2 788 habitants (dernier recensement), la densité est d'environ 45 habitants / km².

Listrac-Médoc est réputée pour son vignoble : elle donne son nom à l'Appellation « Listrac-Médoc », créée en 1957, qui produit des vins rouges (et parfois rosés ou blancs) issus de cépages typiques de la région (cabernet-sauvignon, merlot, cabernet-franc). Au-delà de la vigne, le territoire présente un caractère rural et naturel marqué, mêlant forêts, landes, et hameaux.

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), la commune a engagé une réflexion approfondie sur les possibilités d'aménagement à l'échelle du bourg afin d'accompagner son développement et de renforcer son attractivité. Parmi les pistes étudiées, une fiche-action dédiée à un « ilot commercial » occupe une place centrale. Cette étude vise à requalifier un secteur aujourd'hui dégradé du centre-bourg, en valorisant son potentiel stratégique. L'objectif est d'y implanter plusieurs commerces de proximité, favorisant la dynamique économique locale, tout en créant de nouveaux logements permettant de densifier modérément le cœur de commune. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de revitalisation, cherchant à offrir un cadre de vie plus fonctionnel, plus agréable et davantage orienté vers les besoins des habitants.

La communauté de communes Médullienne

La Communauté de communes Médullienne est située à l'ouest du département de la Gironde, au sud du Médoc. Sa composition à 10 communes n'a pas changé depuis sa création, le 4 novembre 2002. Située au bord de l'Océan Atlantique, la Communauté de communes Médullienne couvre un territoire de 636 kms². Son territoire est le 3e plus grand des 28 intercommunalités composant la Gironde.

Avec 22 484 habitants recensés sur les 10 communes, elle est la 13e intercommunalité la moins peuplées de la Gironde, avec une densité moyenne de 35 habitants par km². L'évolution démographique récente est par ailleurs favorisée par le constat d'une population rajeunissante. En effet, le territoire recense seulement 21,8% de personnes ayant 60 ans et plus. La part des 30-44 ans est la tranche d'âge la plus importante, avec 23% en 2022.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

Le paysage de l'intercommunalité est assez varié. La Communauté de communes Médullienne se situe, à l'ouest, au bord de l'Océan Atlantique, bordée de nombreuses plages. A l'est, le paysage communautaire conjugue forêts de Landes et territoires viticoles.

L'intercommunalité est composée de Castelnau-de-Médoc (son siège), Avensan, Brach, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Le Porge, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos et Le Temple. Le territoire comprend certaines disparités puisque 5 communes se partagent plus des trois-quarts (77%) de la population communautaire. A contrario, 3 communes ne franchissent pas le millier d'habitants.

La Commune de Castelnau-de-Médoc avec 4 850 habitants, est le principal pôle de l'intercommunalité. Avec un paysage mêlant vignes et forêt des Landes de Gascogne, le siège se trouve à proximité de l'Estuaire de la Gironde (10kms), de l'Océan Atlantique (31kms) et de la Métropole bordelaise (29kms).

En renfort de ce pôle majeur, Avensan, Listrac-Médoc, Le Porge, Moulis-en-Médoc et Sainte-Hélène sont des pôles structurants qui renforcent le dynamisme du territoire communautaire. Également en pleine expansion démographique, ces communes sont de véritables moteurs économiques et sociaux grâce à la création et au développement de zones d'activités économiques sur ces territoires.

La Commune de Le Porge a la particularité d'être la seule station balnéaire de l'intercommunalité où l'activité touristique y est importante.

Le reste du territoire abrite des communes plus rurales, dont l'activité économique est moindre.

Le SCoT, intitulé « Médoc 2033 », a été approuvé en 2021. Il a pour objectif de permettre de développer une ingénierie opérationnelle de structuration du territoire, notamment mettre en cohérence et coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires. De fait, ce document devrait permettre de consolider l'attractivité et le dynamisme de chacun des territoires, tout en préservant leur identité.

La Communauté de communes Médullienne demeure également un territoire au potentiel touristique non des moindres. La Commune de Le Porge, au bord de la façade Atlantique, se situe à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle dispose ainsi de deux plages surveillées sur l'Océan. Cependant, sa localisation soumet le territoire de la Commune à des contraintes littorales (Loi littoral) qui permet d'associer les principes d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. Ces contraintes juridiques ont pour objectif de préserver les espaces sensibles, de gérer la consommation des espaces par l'urbanisation, et de favoriser le développement du secteur.

Néanmoins, l'évolution du littoral est très variable, et des phénomènes naturels marins accentuent les risques côtiers. Dans l'embouchure de l'Estuaire de la Gironde, le littoral est un territoire d'exception, attractif et préservé, mais confronté aux phénomènes d'érosion et de submersion marine. A ce titre, l'Observatoire de la Côte Atlantique a rendu une projection de l'érosion du littoral aquitain, en vue d'analyser la future position du trait de côte.

En conséquence, il s'agit pour la Communauté de communes Médullienne de développer de l'habitat accessible et confortable pour tous, de soutenir les politiques touristiques, et de maintenir le développement économique sur le territoire afin d'assurer une cohérence territoriale prenant en compte les disparités locales et les objectifs environnementaux.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

	Commune **Listrac-Médoc**	Intercommunalité **CDC Medullienne**	Département **Gironde (33)**
Population	2 788	21 741	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,24%	2,27%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	0%	3,09%	12,65%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	72	165	11 039
Taux de vacance du parc de logements	8,71%	5,51%	7,98%
Nombre de personnes par ménages	2,56	2,52	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	495	4 569	688 507
Nombre d'entreprises	29	293	26 039
Nombre de commerces, hébergements, restauration	47	419	41 700
Taux de chômage annuel moyen	12,32%	9,53%	12,74%

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU – Listrac-Médoc	Approuvé le 21/11/2005	Révision approuvée le 30/06/2025
SCOT - SCoT Medoc 2033	Approuvé le 19/11/2021	-

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Listrac-Médoc, la communauté de communes Médullienne 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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° 33-25-065 signée le XXX, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24 juin 2025 et du Bureau de l'EPFNA en date du 19 décembre 2025.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- Définir les objectifs partagés de la Communauté de communes Médullienne, à travers les documents de planification (PLU, SCOT, PCAET…), et de l'EPFNA, à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et la Communauté de communes Médullienne dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;
- Permettre d'engager des démarches concrètes pour la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Limiter l'effet concurrentiel
- Soutenir un secteur productif malmené, adossé à des filières identitaires (notamment la filière viticole) ou porteuses (l'industrie des composites)
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive dans un souci d'équilibre environnemental, en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation garante de la qualité du cadre de vie
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification
- Diffuser cette connaissance auprès des communes

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

- Développer, aux côtés des communes, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées…
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer, aux côtés des communes, dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Accompagner les communes dans leurs adaptations aux effets du recul du trait de côte, qui peuvent traduire par le repli stratégique de leur front de mer et la re-naturalisation de zone côtières
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes et de La Communauté de communes Médullienne

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 le « Centre-Bourg » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Propriété	Occupation
D 309	997 m²	Non - Bâti	Le Bourg	Privé	Occupé
D 307	914 m²	Non - Bâti	Le Bourg	Privé	Occupé
D 1226	335 m²	Bâti	Le Bourg	Privé	Occupé
D 1227	4 m²	Non - Bâti	Le Bourg	Privé	Occupé

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

Le secteur se compose d'un vieux hangar d'environ 165 m² et de deux terrains à bâtir d'un peu moins de 1000 m² chacun.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une sollicitation de la part de la ville de Listrac-Médoc afin que l'EPFNA les accompagne dans la maîtrise foncière de ce secteur du centre-bourg.

Ce secteur s'intègre au sein de l'opération de revitalisation territoriale (ORT) du bourg, qui préconise le développement d'un projet mixte combinant activités économiques et logements.

L'objectif général, pour la commune, est de renforcer la centralité du bourg et de repenser son aménagement afin de dynamiser la vie locale. Le projet vise à requalifier un îlot dégradé du centre-bourg, en y implantant plusieurs commerces de proximité compatibles avec les quartiers d'habitation et en construisant de nouveaux logements.

La présente convention pourrait ainsi avoir un caractère global et porter sur l'intégralité du dossier, incluant l'acquisition foncière, la déclaration d'utilité publique (DUP), et la revente à l'investisseur, afin de garantir la cohérence et la réussite du projet de revitalisation du centre-bourg de Listrac-Médoc.

2.2.1. <u>Le Programme</u>

Le programme n'est pas défini mais les orientations programmatiques sont les suivantes :

- Optimisation du secteur dégradé du centre-bourg, en créant plusieurs commerces de proximité.
- Construction de nouveaux logements afin de densifier le cœur de la commune et renforcer sa centralité.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

Sur la base de ces éléments, le budget prévisionnel de la présente convention opérationnelle serait le suivant.

Budget prévisionnel - Convention Listrac			
Dépenses en HT		**Recettes en HT**	
Etudes Préalables/DUP	15 000,00 €	Cession investisseur	340 600,00 €
Indemnité d'éviction	16 000,00 €		
Acquisition foncière	280 000,00 €		
Frais de notaire	5 600,00 €		
Diag pol	0,00 €		
Diag structure	0,00 €		
Etude de sol	0,00 €		
diag avant démol	0,00 €		
Frais de géomètre	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	15 000,00 €		
Taxes	8 000,00 €		
Assurance	1 000,00 €		
Total des dépenses	340 600,00 €	Total des recettes	340 600,00 €
Solde créditeur	0,00 €	Solde débiteur	0,00 €

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. La cession pourra s'effectuer au travers d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Etudes techniques : 2026
- Négociation foncière et acquisition : 2026
- DUP : 2026/2027
- Consultation d'opérateurs : 2027
- Choix de l'opérateur par la commune et l'EPFNA : 2027
- Signature promesse de cession : 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 ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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 délégation 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, dès lors qu'il aura été instauré par la commune.

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
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Etudes pollution
X	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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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

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

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

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

3.2. 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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.
En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention**, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 400 000€ HT (QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXE).**

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

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. 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 et la Communauté de communes 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 la Communauté de communes transmettent 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 la Communauté de communes toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune, la Communauté de communes 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.
Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.
Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.
La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

La commune Listrac-Médoc représentée par son maire,	La Communauté de Communes Médullienne représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Aurélie TEIXEIRA	**Christian LAGARDE**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Annexe 4 : Convention Cadre n° 33-25-065

BROUILLON

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-196**

Avenant n°2 de prorogation de la durée de la convention de réalisation n°47-22-014 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monflanquin et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation de la durée de la convention de réalisation n°47-22-014 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monflanquin et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;

- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE MONFLANQUIN (47175) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation de la durée de la convention de réalisation n°47-22-014 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monflanquin et l'EPFNA

Contexte : La cession au bailleur social a pris du retard, notamment du fait du bailleur qui souhaitait réaliser des diagnostics complémentaires. La signature de l'acte authentique n'interviendra pas avant début 2026. Dans ce contexte il convient de prolonger la durée de la convention afin de sécuriser la cession.

Projet : Cession de la partie bâtie du foncier au bailleur social. Création de logements séniors et logements sociaux, ainsi qu'un parc public et une crèche.

Date de fin de la convention : 31/12/2026

Montant de la convention : 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE MONFLANQUIN (47175)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

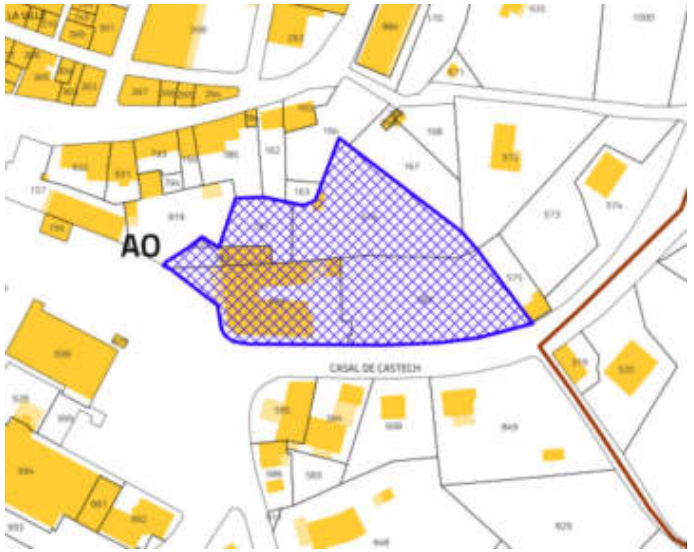
Avenant n°2 de prolongation de durée_ Monflanquin - Redynamisation du centre-bourg

- **Objet de l'avenant** : Avenant n°2 **prolongation de durée**
- Convention signée le 22/02/2022
- Date d'acquisition de la propriété: 25/07/2024
- Échéance convention : 31/12/2025

Objet de l'avenant – Cession de la partie bâtie du foncier au bailleur social :

  - Signature de l'acte authentique prévue au 1er trimestre 2026

- **Prolongation de la convention au 31/12/2026**
- Montant engagement financier convention : 500 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune de Monflanquin
- Garantie financière : Commune



AVENANT N°2 DE PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION DE REALISATION N°47-22-014 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONFLANQUIN (47)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Monflanquin, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place des Arcades 47150 MONFLANQUIN), représentée par **Madame Nathalie FOUNAUD-VEYSSET** sa maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2024 ;
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2024-016 en date du 14 mars 2024 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Monflanquin et l'EPFNA ont signé le 22 février 2022, une convention de réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg. Cette convention identifiait un périmètre de réalisation, où une intervention immédiate de l'EPF était demandée.

Ce périmètre correspondait à un unique bâtiment d'angle en R+1 avec 228m² de surfaces habitables dont la construction remonte à la moitié du XIX siècle. Il s'agit d'un ancien hôtel-restaurant vacant depuis de nombreuses années qui tend à se dégrader rapidement. Le reste du foncier est composé d'un vaste parc avec piscine, qui s'étend sur les contreforts de la bastide. L'ensemble du site possède une superficie de 3400 m².

La commune, compte tenu de la dynamique commerciale de son centre-ville, envisage de réhabiliter cette friche en situé à proximité du cœur de bourg, et a souhaité définir au préalable un projet d'aménagement du site global et cohérent.

Le projet de la commune est de produire du logement social en habitat partagé, aménagement d'espace vert et de jeux et une crèche. Depuis, la commune, en partenariat avec l'association « Habitat des possibles » et un bailleur social, travaillent activement pour mener un projet ambitieux : un programme d'habitat seniors partagé de 14 logements, ainsi que des espaces partagés, sur ce bien nécessitant une restauration de grande ampleur.

La cession au bailleur social a connu un retard important ; la signature de l'acte authentique est aujourd'hui repoussée au 1er trimestre 2026, après la date d'échéance initiale de la convention. Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée initiale de la convention afin de sécuriser la cession au bailleur.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de la durée de la convention

Cet article vient modifier l'article 5 – DUREE DE LA CONVENTION initiale et est ainsi réécrit :
La durée de la convention est prolongée d'un an, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2026*.***

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

Les autres dispositions de la convention de réalisation n°47-22-014 demeurent inchangées.

PROJET

Fait à Poitiers, le ……. en 2 exemplaires originaux.

La commune de Monflanquin représentée par sa Maire,	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Nathalie FOUNAUD-VEYSSET	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-197**

Avenant n°1 d'échelonnement à la convention n°47-24-094 en faveur de la reconversion d'un îlot dégradé entre la commune de Prayssas et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'échelonnement à la convention n°47-24-094 en faveur de la reconversion d'un îlot dégradé entre la commune de Prayssas et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € 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 PRAYSSAS (47213) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'échelonnement à la convention n°47-24-094 en faveur de la reconversion d'un îlot dégradé entre la commune de Prayssas et l'EPFNA

Contexte : Les fonciers situés dans le périmètre d'intervention de l'EPFNA sont actuellement maîtrisés. La parcelle AB 291 a été cédée le 07/11/25 à un particulier pour la réalisation d'un logement locatif saisonnier. La commune souhaite anticiper le rachat du stock de la convention.

Projet : Mise en place d'un échelonnement de paiement du reste à charge de la commune. Intervention de l'EPFNA pour maîtriser plusieurs fonciers situés dans un îlot dégradé en coeur-de-bourg, en vue de la réalisation de deux logements.

Date de fin de la convention : 31/12/2028

Montant de la convention : 100 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE PRAYSSAS (47213)

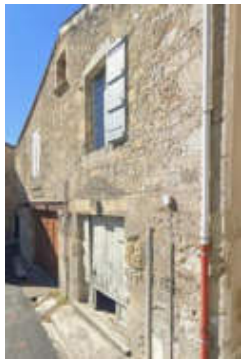
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Avenant n°1 d'échelonnement_ Prayssas - Reconversion d'un îlot dégradé

- **Objet de l'avenant** : Avenant n°1 **échelonnement**
- Convention signée le 02/09/2024
- Date d'acquisition de la propriété:
  - AB 197 et 198 : 14/03/2025
  - AB 196, 199, 291, 304 : 05/06/2025
- Échéance convention : 31/12/2028

Objet de l'avenant – Etablissement d'un échelonnement de paiement du reste à charge de la commune :

- Echéancier proposé :
  - Avant le 30/10/2026 : 26 450€ HT
  - Avant le 30/10/2027 : 26 450€ HT
  - Avant le 30/10/2028 : 4 710€ HT
- Montant engagement financier convention : 100 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune de Prayssas
- Garantie financière : Commune



AVENANT N°1 D'ECHELONNEMENT A LA CONVENTION DE REALISATION N°47-24-094 EN FAVEUR DE LA RECONVERSION D'UN ÎLOT DEGRADE

ENTRE

LA COMMUNE DE PRAYSSAS (47)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune de Prayssas,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 20, place de l'hôtel de ville à Prayssas (47 360), représentée par **Monsieur Philippe BOUSQUIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 3 juin 2024,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2024-016 en date du 14 mars 2024 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PROJET

PRÉAMBULE

La commune de Prayssas et l'EPFNA ont signé le 02 septembre 2024, une convention de réalisation d'action foncière en faveur de la reconversion d'un îlot dégradé. Cette convention identifiait un périmètre de réalisation, où une intervention immédiate de l'EPF était demandée.

Ce périmètre correspondait à deux biens, l'un composé d'une maison de bourg en R+1 de 115m² et de dépendances construites au 18ème siècle, et l'autre composé d'une maison en R+1 de 80m² et de dépendances de 50m² et 33,2m² datant du 18ème siècle ainsi que d'une parcelle non bâtie de 292 m².

Très attractive en période estivale la commune souhaite poursuivre son action pour traiter les derniers fonciers vacants et dégradés de la Bastide et ainsi développer son parc de logements à l'année pour stabiliser sa démographie et loger les employés du secteur.

La commune projette d'intervenir sur cet îlot, dégradé et vacant, pour récréer deux logements en démolition-reconstruction, tout en veillant à conserver la forme urbaine de la bastide.

Le présent avenant a pour objet d'établir un échelonnement du paiement du reste à charge de la commune.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT

Cet article vient compléter la convention initiale

1- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA et la Commune de Prayssas, Personne publique garante, arrive à échéance le 31 décembre 2028. Au 28 novembre 2025, et dans le cadre de l'opération n°47-24-094001 « PRAYSSAS-OP-LOGEMENT-CENTRE-BOURG », l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 56 004,73€ € HT, correspondant au coût d'acquisition des parcelles **AB0196, AB0197, AB0198, AB0199, AB0291, AB0314,** déduction faite du prix de cession de la parcelle **AB0291**, intervenue le 07 novembre 2025 au bénéfice d'un particulier, ainsi qu'aux divers frais de portage liés.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités du stock financier par la Personne publique garante, soit la Commune de Prayssas, suivant le principe de l'échelonnement de paiement

L'échelonnement engage la commune à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient des acquisitions réalisées par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel des biens, et n'entre en propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA porte au 03 décembre 2025 un stock financier de 52 900,33€ HT, correspondant au montant des dépenses effectivement constatées (54 404,73€ HT), diminué des recettes liées à la cession de la parcelle AB0291 (1 500€HT), ainsi que de la récupération du prorata de taxe foncière auprès de l'acquéreur (4,40€). A ce stock de 52 900,33€ HT doivent s'ajouter le montant prévisionnel de taxe foncière jusqu'en 2028 (4 200€), ainsi que le montant prévisionnel d'assurances sur la même période (510€ HT).

PROJET

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de **57 610,33€ HT** de la façon suivante :

- Avant le **30 octobre 2026**, la Commune de Prayssas verse à l'EPFNA la somme de **26 450€ HT,** soit 31 740€ TTC **;**
- Avant le **30 octobre 2027**, la Commune de Prayssas verse à l'EPFNA la somme de **26 450€ HT**, soit 31 740€ TTC **;**
- Avant le **30 octobre 2027**, la Commune de Prayssas verse à l'EPFNA la somme de **4 710€ HT,** correspondant à 4 200€ de prévisionnel de taxe foncière (non soumise à TVA) et 510€ HT de prévisionnel d'assurances, soit 4 812€ TTC

2- <u>Règlement des échéances</u>

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant et de la convention initiale à laquelle 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 initiale auxquels il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent et de la convention initiale auxquels il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

3- <u>Calcul du prix de cession</u>

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes sont déduites.

Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock.

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Prayssas ne payera, à la signature de l'acte de cession des fonciers portés par l'EPFNA, que la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 4ème trimestre 2028, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune de Prayssas. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieure au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Prayssas a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

PROJET

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la Commune de Prayssas.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation de prix de cession, le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession, sera si nécessaire établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente. Un apurement pourra donc être réalisé en dehors de l'acte de cession sur facture en fin de durée de portage.

4- <u>Transfert de propriété et de jouissance</u>

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la Commune de Prayssas. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession correspondant au foncier susvisé en sa forme authentique.

Les autres dispositions de la convention de réalisation n°47-24-094 demeurent inchangées.

PROJET

Fait à Poitiers, le ……. en 2 exemplaires originaux.

La commune de Prayssas représentée par son Maire,	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Philippe BOUSQUIER	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-198**

Avenant n°2 de prolongation de la durée de la convention de réalisation n°47-20-055 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune la commune de la Sauvetat-du-Dropt et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prolongation de la durée de la convention de réalisation n°47-20-055 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune la commune de la Sauvetat-du-Dropt et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE LA SAUVETAT-DU-DROPT (47290) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 JAN. 2026

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prolongation de la durée de la convention de réalisation n°47-20-055 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune la commune de la Sauvetat-du-Dropt et l'EPFNA

Contexte : La commune connaît des difficultés financières liées notamment à l'augmentation des coûts de travaux pour la réalisation de sa résidence intergénérationnelle. Afin de permettre à la commune de réunir les fonds pour le rachat du stock de la convention, il convient de prolonger la durée de la convention d'un an.

Projet : Sécurisation du rachat du stock de la convention par la commune. Réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 8 logements, et déplacement de l'atelier communal dans des bâtiments à réhabiliter.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 250 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE LA SAUVETAT-DU-DROPT (47290)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Avenant n°2 de prolongation de durée_ La Sauvetat-du-Dropt - Redynamisation du centre-bourg

- **Objet de l'avenant** : Avenant n°2 **prolongation de durée**
- Convention signée le 22/01/2021
- Date d'acquisition de la propriété: 13/12/2023
- Échéance convention : 31/12/2026

Objet de l'avenant – Rétrocession du foncier restant à la commune pour la réalisation de l'atelier communal :

  - Rétrocession prévue en 2026

- **Prolongation de la convention au 31/12/2027**
- Montant engagement financier convention : 250 000 € inchangé
- Périmètre : inchangé
- Signataires : Commune de La Sauvetat-du-Dropt
- Garantie financière : Commune

AVENANT N°2 DE PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION DE REALISATION N°47-20-055 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA SAUVETAT-DU-DROPT (47)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Sauvetat-du-Dropt dont la Mairie est située Le Bourg – 47800 LA-SAUVETAT-DU-DROPT, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Luc GARDEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 25/05/2023 (délibération n°035-2023),
Ci-après dénommée « la Commune » ;

La Communauté de communes du Pays de Lauzun, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est Rue Pissebaque – 47410 LAUZUN, représentée par **Monsieur Emilien ROSO**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,
Ci-après dénommée « la CC » ou « CCPL »

d'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2024-016 en date du 14 mars 2024 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Consciente du vieillissement de sa population, à l'instar de la plupart des communes voisines, La Sauvetat-du-Dropt souhaite réaliser une opération de logements adaptés pour des personnes âgées encore indépendantes, mais dont les logements ne sont plus adaptés. Cela permettrait à ces personnes de rester sur la Commune plutôt que de quitter la commune pour des structures adaptées, en profitant de la qualité de vie de son bourg (animation, vie en commun, commerces et services publiques).

Pour réaliser ce projet la Commune a identifié un ensemble immobilier à vendre, juste à côté de la Mairie, des écoles et de la salle des fêtes. Ce bien appartenant au même propriétaire comporte deux maisons anciennes, de dépendances, d'une grande cour et d'un four à pain. Il est totalement vacant. En date du 14 juin 2021, l'EPFNA a acquis cette maison à usage d'habitation, située avenue de Grammont, sur la parcelle cadastrée section A n°1904, pour un montant de 120 000 €. Désormais, pour permettre à la commune de réaliser un projet de résidence intergénérationnelle avec implantation d'un programme de 8 logements séniors en habitat partagé. L'EPFNA a cédé l'usufruit de ce bien le 28 juillet 2022, au prix de 12 000€, au profit de la Commune.

Le présent avenant a pour objet de donner à la Commune un délai supplémentaire afin de réunir les fonds destinés au rachat du stock de la convention.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de la durée de la convention

Cet article vient modifier l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION initiale et est ainsi réécrit :
La durée de la convention est prolongée d'un an, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2027*.***

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…).

Les autres dispositions de la convention de réalisation n°47-20-055 demeurent inchangées.

PROJET

Fait à Poitiers, le ……. en 3 exemplaires originaux.

La Commune de La Sauvetat du Dropt
représentée par son Maire,

Jean-Luc GARDEAU

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes du Pays de Lauzun
représentée par son Président,

Emilien ROSO

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du vendredi 19 décembre 2025

Délibération n° **B-2025-199**

Avenant n°3 de prorogation et de mise en œuvre d'un paiement différé à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beauvoir-sur-Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
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, 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, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation et de mise en œuvre d'un paiement différé à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beauvoir-sur-Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79031) ;
- 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, ainsi que tout document ou acte qui en découle dans le cadre de sa bonne exécution ;
- 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 19/12/2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 29 JAN. 2026

Pour le Préfet
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 vendredi 19 décembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation et de mise en œuvre d'un paiement différé à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beauvoir-sur-Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de la convention n°79-17-019, l'EPFNA a procédé à l'acquisition le 12 janvier 2023 de la parcelle cadastrée A n°61 d'une contenance totale de 6 905 m², suite à une mise en demeure des vendeurs, cette parcelle étant alors grevée par un emplacement réserve au Plan Local d'Urbanisme dont l'objet est de créer des logements pour personnes âgées.

La Commune a engagé des discussions avec un opérateur (Ages & Vie) qui a proposé, sur une partie du foncier, de réaliser un projet de 4 logements à destination des séniors en lien avec l'EHPAD situé à proximité.

La parcelle a été divisée. La parcelle cadastrée A 1538 d'une surface de 2 776 m² ainsi cédée à Ages & Vie le 25/07/2024 au prix de 63 848 € HT.

L'autre partie du foncier, cadastré A 1539, constituera une réserve foncière pour la Commune en vue de réaliser une opération de logements en densification.

La convention arrivant à échéance le 30 octobre 2026, la Commune doit ainsi procéder au rachat de cette parcelle sur l'année 2026.

Zonage:1AUH

Cet avenant a pour objet de mettre en place le paiement différé sur deux exercices budgétaires (2026 et 2027) et de prolonger la convention au 31/12/2027 pour prendre en compte ce différé de paiement.

Projet : Mise en place d'un différé de paiement pour le rachat par la commune de la dernière parcelle portée par l'EPFNA et prolongation de la convention. Réserve foncière en vue d'une opération de logements en densification.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 500 000 € HT

Garantie de rachat : COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79031)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-17-019 D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE
LA COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, dont le siège est situé 29 place de l'Hôtel de Ville - 79360 Beauvoir-sur-Niort, représentée par son Maire, **Madame Séverine VACHON**, dûment habilitée par une délibération du Conseil municipal en date du ……..
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du ……
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°….. du 19 décembre 2025 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

PRÉAMBULE

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 11 décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe 1) suivie d'un avenant n°1 signé le 2 décembre 2019 (annexe 2) et d'un avenant n°2 signé le 24 novembre 2024 (annexe 3).

Dans le cadre de son projet de revitalisation et de réaménagement de son centre-bourg, la Commune a ciblé une emprise délaissée de 2 946 m² (projet 1 de la convention) permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que la construction de nouveaux logements.
L'EPFNA s'est porté acquéreur de deux parcelles d'une surface totale de 670 m² pour un montant de 2 680 €. Ces parcelles ont ensuite été cédées à la Commune le 30 novembre 2021 pour un montant de 3 015 € HT.

De plus, le 25 février 2019, la Commune a été mise en demeure d'acquérir une vaste parcelle constituant une dent creuse grevée par un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme, dont l'objet est de créer des logements pour personnes âgées. Cette parcelle cadastrée A 61, d'une surface de 6 905 m², correspond au projet 2 de la convention. La Commune a souhaité confier à l'EPFNA l'acquisition de cette parcelle en lui donnant la possibilité de se substituer à elle dans le cadre de la procédure de délaissement engagée par les propriétaires.
Suite à un désaccord de ces derniers sur le prix proposé, l'EPFNA est entré dans une phase de fixation judiciaire du prix entre 2020 et 2022. Le jugement a été rendu 5 août 2022 valant transfert de propriété et fixant la valeur de cette parcelle à 164 871 € (correspondant à l'indemnité principale), soit 23,8 €/m², ainsi que 17 487 € d'indemnité de remploi et 3 000 € de frais irrépétibles pour les propriétaires sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Le Juge de l'expropriation a également mis à la charge de l'EPFNA les frais de procédure, soit 99,68 €. L'acte valant transfert de propriété a été signé le 12 janvier 2023.

En parallèle de cette procédure, la Commune a engagé des discussions avec un opérateur (Ages & Vie) qui a proposé, sur une partie du foncier, de réaliser un projet de 4 logements à destination des séniors en lien avec l'EHPAD situé à proximité.
La parcelle a été divisée. La parcelle cadastrée A 1538 d'une surface de 2 776 m² ainsi cédée à Ages & Vie le 25/07/2024 au prix de 63 848 € HT.

L'autre partie du foncier, cadastré A 1539, constituera une réserve foncière pour la Commune en vue de réaliser une opération de logements en densification.
La convention arrivant à échéance le 31 décembre 2026, la Commune doit ainsi procéder au rachat de cette parcelle sur l'année 2026.

Au 20/10/2025, le prix de revient sur cette opération était de 126 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 1 023,98 €, soit 127 878,21 € TTC.

La Commune a souhaité pouvoir différer le paiement de ce rachat de la parcelle A 1539 compte tenu du montant représenté par celui-ci.

Le présent avenant a pour objet de :

- Mettre en place le paiement différé ;
- Proroger la durée de la convention au 31 décembre 2027 afin de prendre en compte ce paiement différé sur deux ans.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2025-12-19-00017 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du vendredi 19 décembre 2025 délibérations B-2025-171 à B-2025-199

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE

Dans le cadre du rachat de la parcelle cadastrée A n°1539 sise Le Bourg, maîtrisée par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Commune de Beauvoir-sur-Niort, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé.

1.1 *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 assujetti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-17-019, l'EPFNA est propriétaire de la parcelle cadastrée A n°1539 sise Le Bourg à Beauvoir-sur-Niort.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune de Beauvoir-sur-Niort, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Beauvoir-sur-Niort à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente du foncier porté par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

1.2 Calcul du prix de cession

Au 20/10/2025, le prix de revient de cette opération s'élève à 126 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 1 023,98 €, soit 127 878,21 € TTC.

La Commune délibérera au 1er trimestre 2026 sur le rachat de la propriété du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 127 878,21 € TTC. Cette cession doit intervenir avant le 31/10/2026.

1.3 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 :

- 2026 : signature de l'acte authentique avant le 31/10/2026 : paiement comptant de 63 940 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 63 938,21 € TTC avant le 31/10/2027.

Le présent différé de paiement engage la Commune de Beauvoir-sur-Niort à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

1.4 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.

1.5 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 le 20/10/2025 et la signature de l'acte notarié avant le 31/10/2026, comme la taxe foncière au titre de l'année 2026), 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.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2027** et ce afin de prendre en compte le différé de paiement mentionné plus avant.

Les autres dispositions de la convention n° 79-17-019 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux.

La commune de Beauvoir-sur-Niort	La communauté d'agglomération du Niortais	L'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine
Représentée par son Maire,	Représentée par son Président,	Représenté par son Directeur général,
Séverine VACHON	**Jérôme BALOGE**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2025/..... en date du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°79-17-019 signée le 11/12/2017
Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle signé le 02/12/2019
Annexe n° 2 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle signé le 24/11/2024