



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2026-073**

PUBLIÉ LE 9 MARS 2026

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2026-02-26-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du jeudi 26 février délibérations B-2026-015 à B-2026-029 (167
pages)

Page 3

MISSION NATIONALE DE CONTRÔLE antenne de Bordeaux /

R75-2026-03-06-00006 - Arrêté portant nomination des membres du conseil
d'administration de la CAF de la Vienne (3 pages)

Page 171

R75-2026-03-06-00007 - Arrêté portant nomination des membres du conseil
d'administration de la CAF des Deux-Sèvres (3 pages)

Page 175

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2026-03-06-00005 - Arrêté modifiant l'arrêté publié en date du 30
décembre 2025 portant nomination des membres du Comité Régional
d'Orientation des Conditions de Travail Nouvelle-Aquitaine et de sa formation
en Comité Régional de prévention et de santé au travail (5 pages)

Page 179

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2026-02-26-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du jeudi 26 février délibérations B-2026-015 à
B-2026-029

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° **B-2026-** 015

Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-071 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Guitres, 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°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-071 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Guitres, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE GUITRES (33198) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 ;
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026 ;

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

05 MARS 2026
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-071 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Guitres, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a acquis 3 fonciers sur la commune. Le foncier du projet n° 1 a déjà été cédé à la collectivité pour créer un restaurant et embellir les abords de l'église. Les 2 autres fonciers seront cédés à un investisseur en vue de leur réhabilitation en logement et commerce. Le foncier situé 19 rue Notre-Dame sera cédé sur le 1er semestre 2026 et le 1 rue de la poste au 2e semestre 2027

Projet : Cession de plusieurs immeubles en plein centre-bourg en vue de leur réhabilitation en logements et commerces.

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

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE GUITRES (33198)

Bourgs ruraux
Les ruralités productives agricoles

1637 hab.* (+0.54% [2016-2022])
496.02 ha - 327.4 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **ND** - Moy. annuelle : **0.4**

Tx évol.annuel. : **0.17%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1562 €/m²**

Prix médian - App. : **1661 €/m²**

Prix médian - Local : **458 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Oui**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **19940 €**

Nb pers./ménage moy. **2.1**

Emploi

Nb actifs occupés : **656**

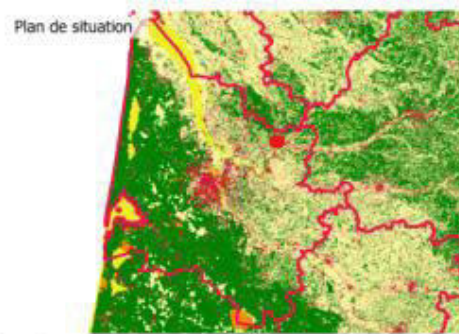
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

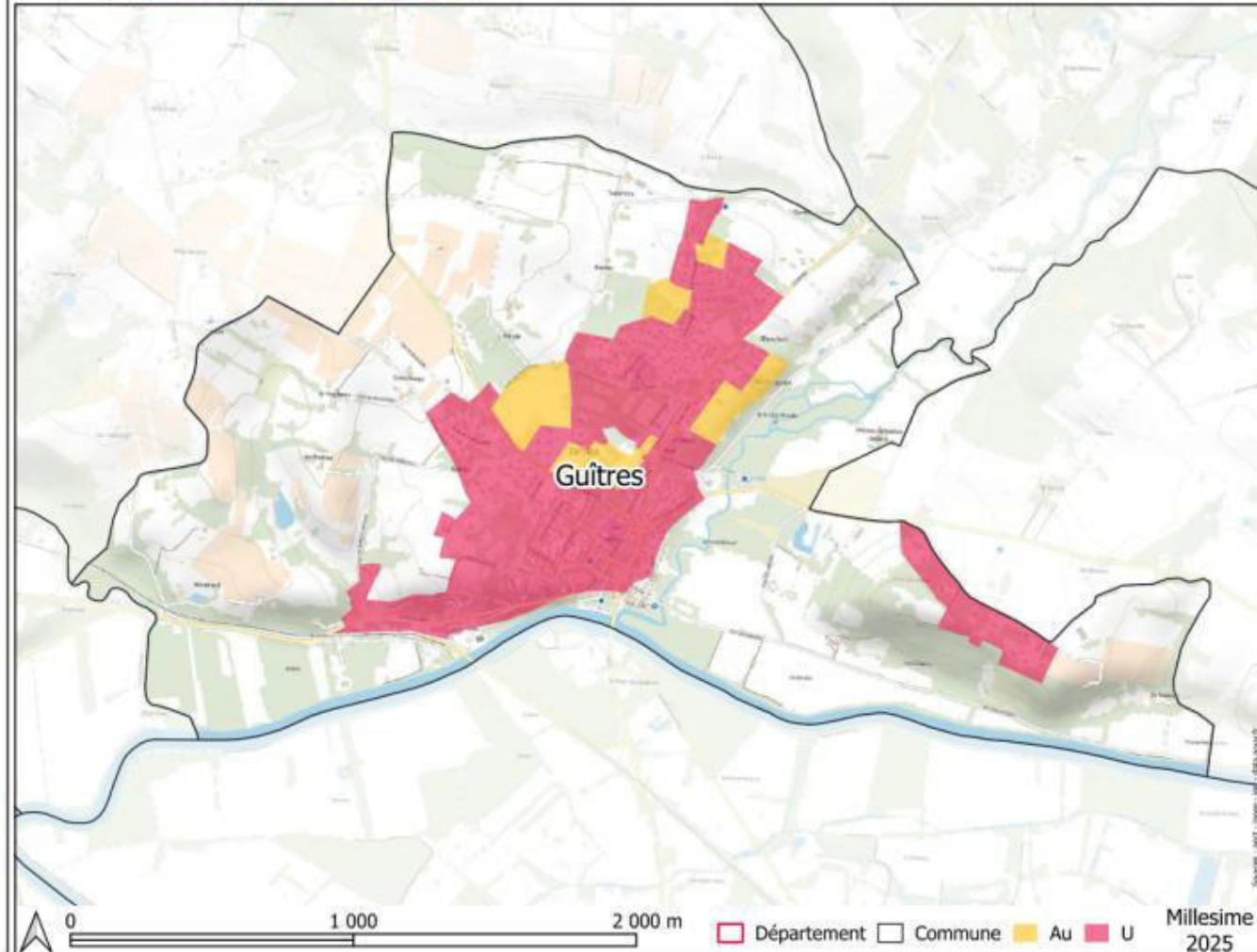
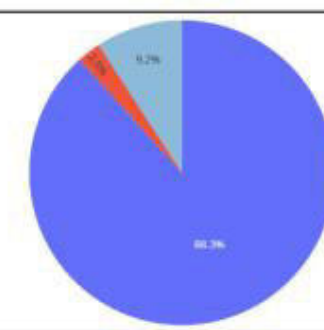
Nombre total : **880**

Dont :

- Rés. princ. : **777 - 88.3%**

- Rés. sec. et occ. : **22 - 2.5%**

- Vacants : **81 - 9.2%**



Avenant n°1 de prorogation _ Guitres



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n° 33-20-071 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Guitres, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- Convention signée le 10/02/2021
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 13/04/2021
- Échéance convention : 13/04/2026, **prolongation jusqu'au 31/12/2027 pour finaliser les dernières cessions**

- Montant engagement financier convention : 600 000 €
- Signataires : Commune de Guîtres/ CALI / EPFNA
- Garantie financière : Commune



État d'avancement /justification de l'avenant :

L'EPFNA a acquis 3 fonciers sur la commune.

Le foncier du projet n° 1 a déjà été cédé à la collectivité pour créer un restaurant et embellir les abords de l'église.

Les 2 autres fonciers seront cédés à un investisseur en vue de leur réhabilitation en logement et commerce. Le foncier situé 19 rue Notre-Dame sera cédé sur le 1^{er} semestre 2026 et le 1 rue de la poste au 2^e semestre 2027.





**Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle
n°33-20-071 pour la requalification du centre-bourg
entre
La commune de Guîtres (33)
La communauté d'agglomération du Libournais
et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

ENTRE

La **commune de Guîtres**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 8 Grand rue à Guîtres (33230) – représentée par **Monsieur Hervé ALLOY**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXXXXX,

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

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 n°XXXXXXXXXX du conseil communautaire du XXXXXXXXXXXXXXXX,

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 XXXXXXXXXXXXX,

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

PRÉAMBULE

La commune de Guîtres

La Commune de Guîtres fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais. Elle est localisée au nord-est du Département la Gironde.

Dans ce cadre la Commune de Guîtres a signé le 10 février 2021 une convention opérationnelle avec l'EPF en vue de requalifier le centre historique de la commune.

En ce sens un périmètre de veille a été inscrit dans la convention initiale sur l'ensemble du centre-bourg de la Commune de Guîtres et un périmètre de réalisation est venu définir les fonciers déjà repérés par la commune.

L'EPFNA a mené dans le cadre de cette convention plusieurs acquisitions sur les fonciers suivants :

- 12 rue du Prieuré correspondant au projet n°1 de la convention initiale
- 19 rue Notre-Dame
- 3 rue Sainte-Catherine

L'EPFNA a cédé à la collectivité le foncier situé 12 rue du Prieuré le 11/04/2025.

Les deux autres fonciers encore en stock ont vocation à être cédés à une entreprise familiale spécialisée dans la rénovation d'immeubles anciens et ayant déjà réalisé plusieurs réhabilitations dans le centre-bourg de la commune sur des fonciers similaires.

La commune a validé les deux projets en conseil municipal et les autorisations d'urbanisme sont d'ores et déjà obtenues. Le cessionnaire s'est engagé à acquérir le foncier situé 19 rue Notre-Dame sur le 1^{er} trimestre 2026 et le 3 rue Sainte-Catherine fera quant à lui l'objet d'une cession en 2027.

Le cumul des engagements financiers est de 438 627,71€ pour un plafond maximum de 600 000 €.

Le solde disponible est de **161 372,29 €**.

Le stock de la convention est de 256 554,58 €.

L'objet du présent avenant est :

- Mettre en conformité la convention avec le PPI 2023 – 2027.
- Prolonger la durée de la convention pour permettre la l'échelonnement des cessions en 2026 et 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 DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 5 – « 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 Guîtres
représentée par son maire,

**La Communauté d'Agglomération du
Libournais**
représenté par son président,

Hervé ALLOY

Philippe BUISSON

**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°33-20-071

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° **B-2026-** 016

Avenant n°3 de prorogation à la convention de réalisation n°33-21-077 "pour la revitalisation du centre-bourg" entre la commune des Eglisottes-et-Chalaires 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,

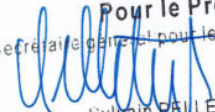
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation à la convention de réalisation n°33-21-077 "pour la revitalisation du centre-bourg" entre la commune des Eglisottes-et-Chalaires et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DES EGLISOTTES-ET-CHALAIRES (33154) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 26/02/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

05 MARS 2026

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PEULETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention de réalisation n°33-21-077 "pour la revitalisation du centre-bourg" entre la commune des Eglisottes-et-Chalaires et l'EPFNA

Contexte : L'acquisition a été retardée dans l'attente de la mise sous tutelle de 2 des propriétaires et n'a donc pu être réalisée qu'en décembre 2025.

La PUV avec Domofrance devrait être signée en mars 2026 avec pour objectif une cession définitive avant le 30/06/2027 pour la réalisation d'un programme de 10 LLS.

Projet : Réalisation d'un programme de 10 LLS neufs

Date de fin de la convention : 30/06/2028

Montant : 300 000€

Garantie de rachat : VILLE DES EGLISOTTES-ET-CHALAIRES (33154)

Rural à habitat dispersé
Les ruralités productives agricoles

2172 hab.* (+/-0.05% [2016-2022])
1731.29 ha - 126.28 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **92.2** - Moy. annuelle : **1.2**
Tx évol.annuel. : **0.65%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1328** €/m²
Prix médian - App. : **815** €/m²
Prix médian - Local : **968** €/m²

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **18560** €
Nb pers./ménage moy. **2.4**

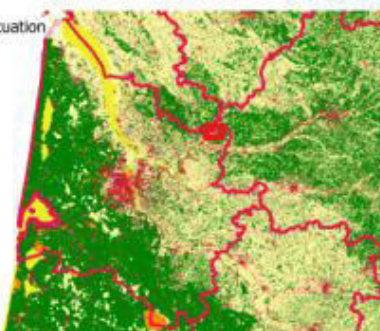
Emploi

Nb actifs occupés : **728**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):

Plan de situation

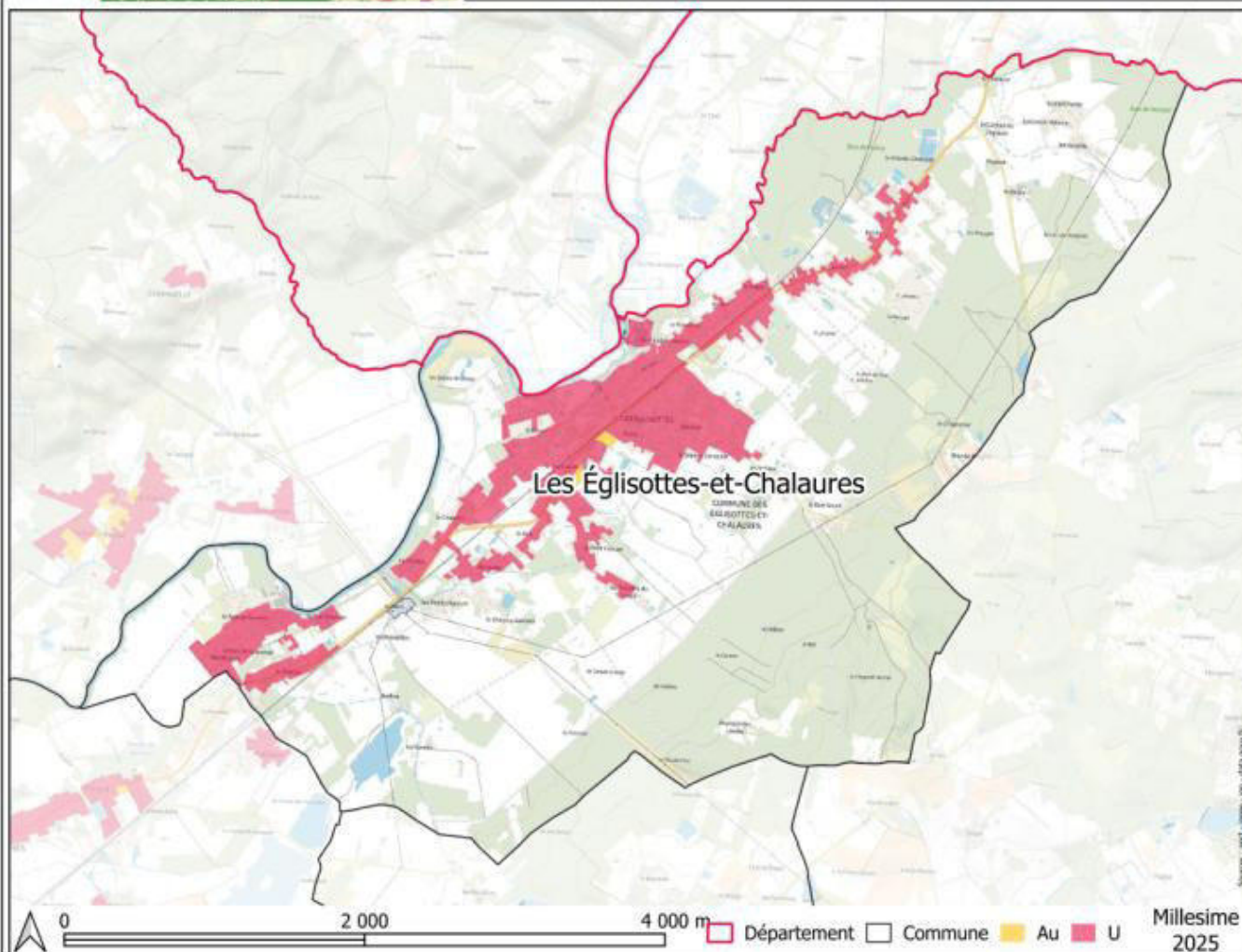


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **1068**

Dont :

- Rés. princ. : **898 - 84.1%**
- Rés. sec. et occ. : **26 - 2.4%**
- Vacants : **144 - 13.5%**



Avenant n°3 de prorogation _ LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES



- **Object de l'avenant** : Avenant n°3 de prorogation à la convention de réalisation n°33-21-077 "pour la revitalisation du centre-bourg" entre la commune des Eglisottes-et-Chalaures et l'EPFNA

- Convention signée le 13/10/2021

- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : décembre 2025

- Échéance convention : 30/03/2026,

==> prolongation jusqu'au 30/06/2028 pour finaliser la cession avec Domofrance

- Montant engagement financier convention : 300 000 €

- Signataires : Commune des Eglisottes-et-Chalaures/ EPFNA

- Garantie financière : Commune



État d'avancement /justification de l'avenant:

L'acquisition a été retardé dans l'attente de la mise sous tutelle de 2 des propriétaires et n'a donc pu être réalisée qu'en décembre 2025.

La PUV avec Domofrance devrait être signée en mars 2026 avec pour objectif une cession définitive avant le 30/06/2027 pour la réalisation d'un programme de 10 LLS.





AVENANT N°3 DE PROROGATION A LA CONVENTION REALISATION

N°33-21-077 « POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG »

ENTRE

LA COMMUNE DES ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune des Églisottes-et-Chalaures**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 42 avenue Victor Hugo aux ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES (33230) – représentée par **Monsieur Patrick HUCHET**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXXXXX,

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

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 XXXXXXXXXXXXXXXX,

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

PRÉAMBULE

La commune des EGLISOTTES-ET-CHALAURES

La commune des Églisottes-et-Chalaures a sollicité l'EPFNA afin de faciliter un projet de requalification d'un foncier stratégique dans le cœur de bourg dans le but de développer un programme de logements à destination de personnes âgées.

Dans ce cadre la Commune des Eglisottes-et-Chalaures a signé le 13 octobre 2021 une convention de réalisation avec l'EPF ayant pour périmètre sur les parcelles AB n° 7, 9, 10 et 11, sises 68/72 avenue Victor Hugo, situées en zone Ua.

Cette emprise d'environ 4 840m² abrite une ancienne pharmacie vacante depuis plus de 20 ans et ayant fait l'objet d'un arrêté de péril après l'effondrement d'une partie de la façade. L'édifice a depuis été sécurisé mais reste en très mauvaise état.

L'acquisition de ce foncier n'a pu être réalisée qu'en décembre 2025 de par les procédures de protection juridiques en cours pour protéger 2 des propriétaires. L'EPFNA a donc signé l'acte authentique d'acquisition après validation par le juge des tutelles au prix de 122 000€.

Domofrance envisage sur cette emprise un projet de 10 logements locatifs sociaux en rez-de-chaussée à destination des seniors (3 PLUS, 4 PLAI, 3 PLS). Le foncier serait cédé au prix de 90 000€.

Le calendrier prévisionnel serait :

- Juin 2026 : Signature PSV
- Novembre 2027 : Signature acte cession
- Janvier 2028 : Démarrage travaux
- Décembre 2029 :

Compte-tenu du déficit de cette opération en raison de l'état du bâti, une minoration foncière d'un montant de 25 600€ à été octroyé par délibération n° CA-2023-059 en date du 23/11/2023.

Le reste à charge pour la collectivité est estimé à environ 13 000€ sur cette opération.

Le stock de la convention est de **127 263,09 €** sur un plafond de la convention de 300 000 €. Le reste disponible est de 172 736,91 €.

L'objet du présent avenant est :

- Prolonger la durée de la convention pour être en corrélation avec le planning prévisionnel de cession avec Domofrance

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 4 – « DUREE DE LA CONVENTION » dans l'avenant n° 2 signé le 03/09/2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

La convention sera donc échue au **30/06/2028**.

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 3 exemplaires originaux

La commune des Eglisottes-et-Chalaires
représentée par son maire,

Patrick HUCHET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease 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 jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 017

Avenant n°2 de prorogation à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de logements locatifs sociaux 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 l'avenant n°2 de prorogation à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

U 5 MARS 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 jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

Contexte : Toutes les DIAs de la commune sont transmises à l'EPFNA pour analyse dans le but d'accompagner la commune à répondre aux objectifs SRU.

Projet : Production de logements locatifs sociaux

Date de fin de la convention : 30/06/2027

Montant : 2 000 000€

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)

Centres urbains intermédiaires
Hors champ : DOM ou commune

12786 hab.* (+2.34% [2016-2022])
2329.56 ha - 553.51 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **82** - Moy. annuelle : **25.2**
Tx évol.annuel. : **2.61%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **2590** €/m²
Prix médian - App. : **2352** €/m²
Prix médian - Local : **1337** €/m²

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

Revenu médian disponible : **22530** €
Nb pers./ménage moy. **2.2**

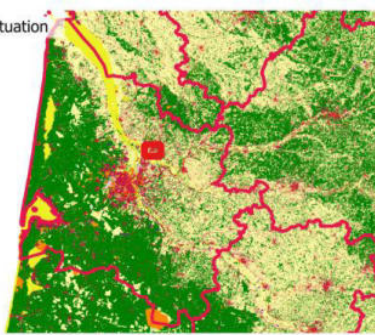
Emploi

Nb actifs occupés : **5663**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.1346**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024): **true**

Plan de situation

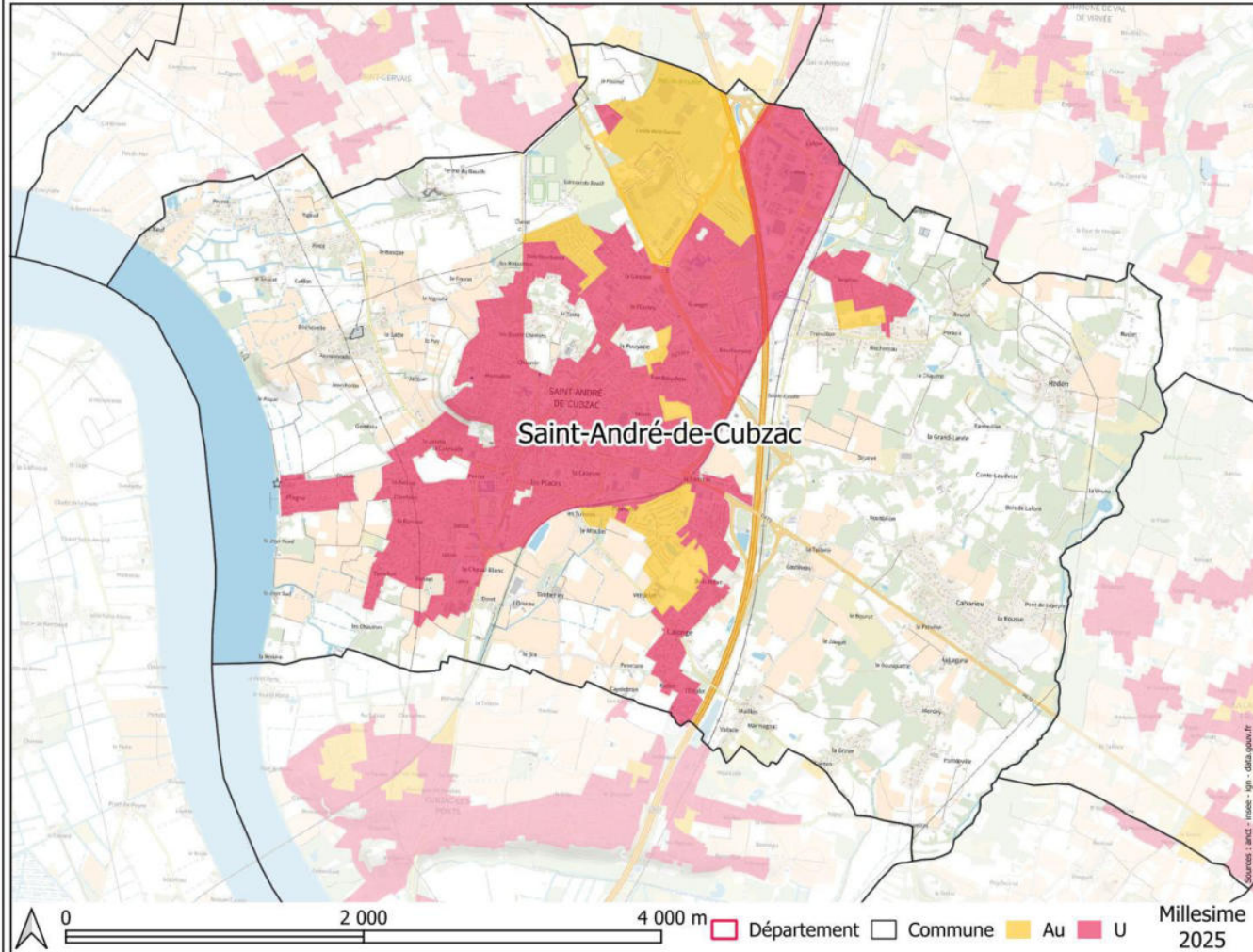
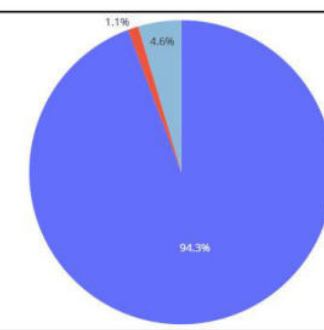


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **6009**

Dont :

- Rés. princ. : **5664 - 94.3%**
- Rés. sec. et occ. : **69 - 1.1%**
- Vacants : **276 - 4.6%**



Avenant n°2 de prorogation _ Veille stratégique – ST-ANDRE-DE-CUBZAC



- **Object de l'avenant** : Avenant n°2 de prorogation à la convention de veille stratégique n° 33-22-022 pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

- Convention signée le 26/04/2022

- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 09/09/2024

- Échéance convention : 26/04/2026,

➔ **prolongation jusqu'au 30/06/2027 pour se recalibrer sur la période triennale**

- Montant engagement financier convention : 2 000 000 €

- Signataires : Commune de Saint-André-de-Cubzac/ EPFNA

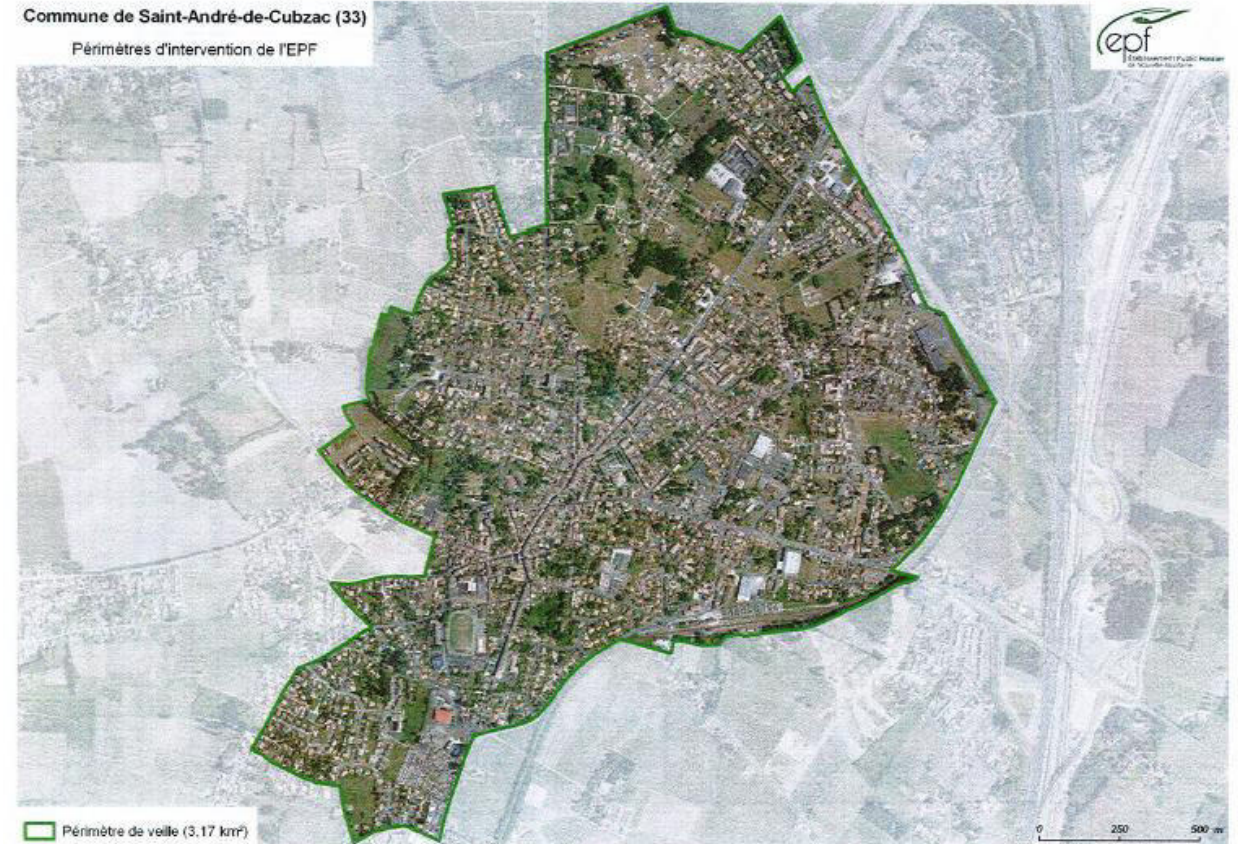
- Garantie financière : Commune



État d'avancement /justification de l'avenant :

Prorogation dans l'attente du bilan relatif aux objectifs triennaux SRU 2023-2025 afin de caler au mieux l'intervention de l'EPFNA en fonction des besoins sur le prochain triennal.

Identification des périmètres d'intervention



LOGO
COMMUNE

LOGO EPCI



Avenant n°2 de prorogation à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de logements locatifs sociaux

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de de SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 8 Place Raoul Larche à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) – représentée par **Madame Célia MONSEIGNE**, 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 XXXXXXXXXXXXX,

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

PRÉAMBULE

Le 26 avril 2022, la Commune de Saint-André-De-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de Communes et l'EPFNA ont signé une convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux.

La commune de Saint-André-de-Cubzac a intégré au 1^{er} 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'EPFNA accompagne donc la commune de Saint-André-de-Cubzac dans son objectif d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de logements.

Dans le cadre de cette convention, L'EPFNA procède à l'analyse de toutes les DIA sur la commune et a l'instruction de celles jugées opportunes. A ce jour, une seule DIA a fait l'objet d'une acquisition après préemption sur le foncier situé 6 rue Dantagnan au prix de 397 500€.

La convention arrivant à échéance le 26/04/2026, il est nécessaire de la proroger pour permettre à la commune et l'EPFNA de maintenir leur partenariat dans l'attente des nouveaux objectifs SRU fixés par l'Etat pour le prochain triennal.

Le stock de la convention est de **411 230,67 €** sur un plafond de la convention de 2 000 000 €. Le reste disponible est de 1 588 769,40 €. Une part significative du montant engagé est liée à l'acquisition du 6 rue Dantagnan ayant depuis fait l'objet d'une convention spécifique en cours de signature. Le stock correspondant sera donc transféré sur cette nouvelle convention.

L'objet du présent avenant est :

- Mettre en conformité la convention avec le PPI 2023 – 2027.
- Prolonger la durée de la convention afin de poursuivre le partenariat avec la collectivité jusqu'à ce que les nouveaux objectifs triennaux soient déterminés par les services de l'Etat

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 DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 6 – « DUREE DE LA CONVENTION » dans la convention initiale signée le 10 février 2021. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

La convention sera donc échu(e) au **30/06/2027**.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la 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-André-De-Cubzac
représentée par son maire,

Grand Cubzaguais communauté de communes
représenté par sa présidente,

Célia MONSEIGNE

Valérie GUINAUDIE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleurse 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 jeudi 26 février 2026

Délibération n° **B-2026-** 018

Avenant n°1 de différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-18-118 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de La Réole 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,

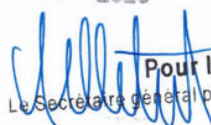
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine 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 différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-18-118 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de La Réole et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE LA REOLE (33352) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 ;
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026 ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 05 MARS 2026


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-18-118 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de La Réole et l'EPFNA

Contexte : Vu le courrier motivé de la Commune de La Réole, en date du 27 novembre 2025, ci-annexé sollicitant l'étalement sur trois exercices du paiement du reste à charge,

Vu le courrier du 15 janvier 2026 de l'EPFNA, ci-annexé, donnant son accord de principe pour la mise en place d'un différé de paiement en deux exercices (2026 et 2027),

Au regard des lourds investissements réalisés par la Commune de La Réole pour son développement, cette dernière à solliciter l'EPFNA en vue d'un rachat du stock en plusieurs exercices budgétaires. Il est proposé de répondre favorablement à cette requête en accordant un paiement en deux exercices (2026 et 2027) sous conditions d'une signature d'acte au plus tard le 01/07/2026.

Projet : Cette avenant vise à permettre à la commune de La Réole de racheter le stock auprès de l'EPFNA via un paiement en deux exercices budgétaires (2026 et 2027). Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature des actes authentiques de vente à juste date :

1) Pour la cession « Place de la Libération » :

- 2026 : Signature de l'acte authentique de vente au plus tard le 30 juin 2026 et paiement comptant de 50 % du prix de vente TTC au jour de la signature de l'acte, soit la somme de 158 837,76 € HT à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de 22 727,87 € ;
- 2027 : Paiement du solde du prix de vente avant le 30 juin 2027, soit la somme prévisionnelle 158 837,76 € HT à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de 22 727,87 €.

2) Pour la cession « 2 rue de la Gare » :

- 2026 : Signature de l'acte authentique de vente au plus tard le 30 juin 2026 et paiement comptant de 50 % du prix de vente TTC au jour de la signature de l'acte, soit la somme de 60 333,42 € HT à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de 2 258,71 € ;
- 2027 : Paiement du solde du prix de vente avant le 30 juin 2027, soit la somme prévisionnelle de 60 333,42 € HT à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de 2 258,71 €.

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

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA REOLE (33352)

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

4441 hab.* (+0.68% [2016-2022])
1247.93 ha - 355.28 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **ND** - Moy. annuelle : **ND**
Tx évol.annuel. : **0.79%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1386 €**/m²
Prix médian - App. : **1686 €**/m²
Prix médian - Local : **449 €**/m²

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

Revenu médian disponible : **18000 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

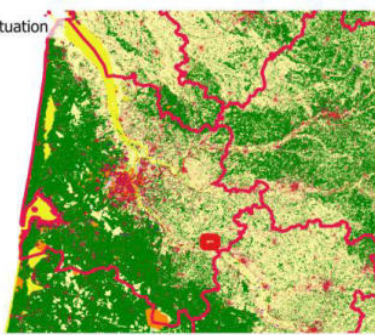
Emploi

Nb actifs occupés : **1548**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):

Plan de situation

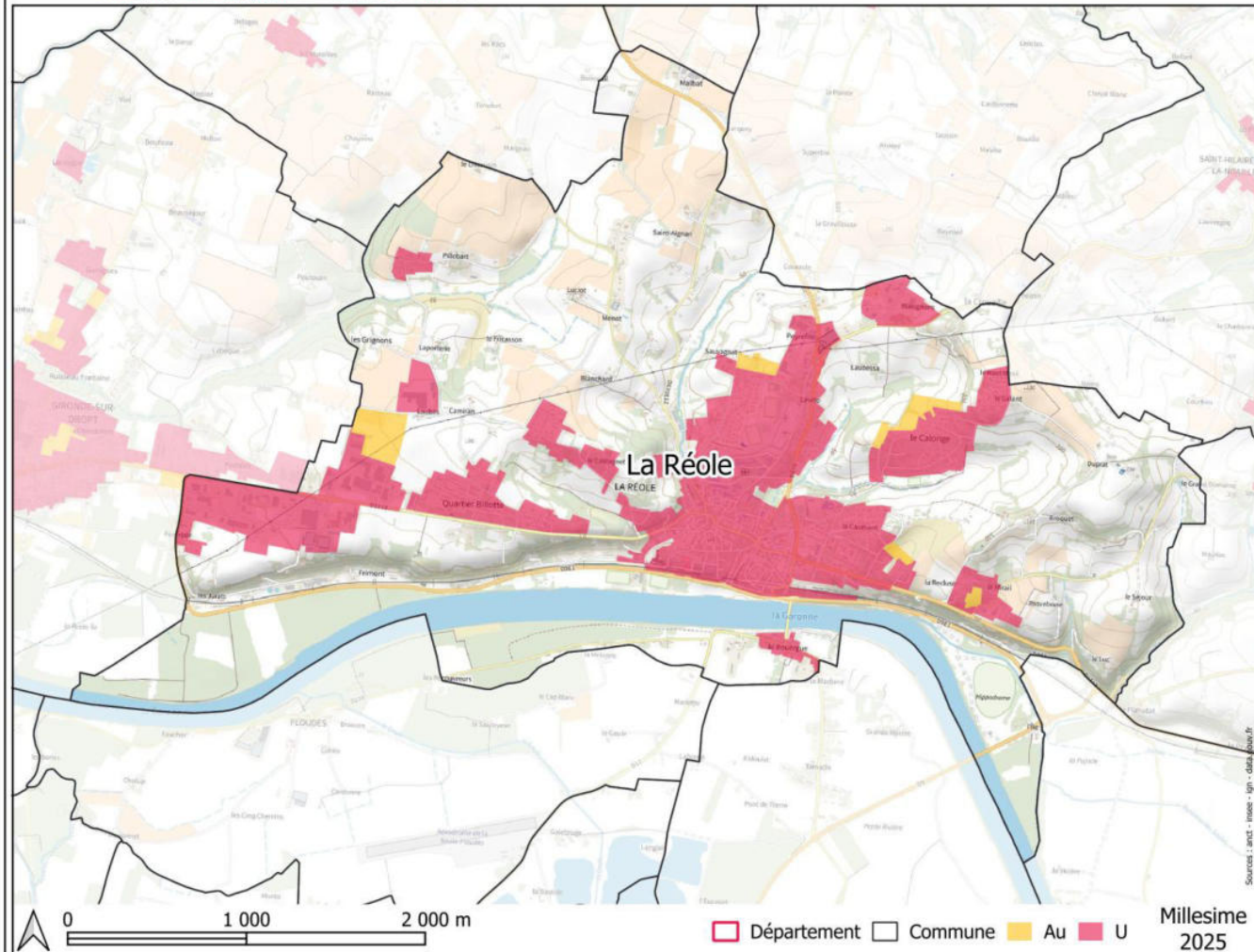
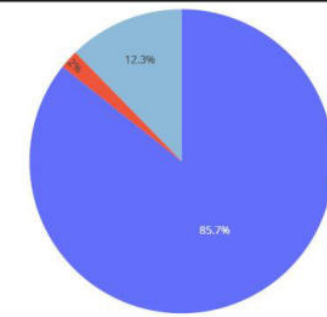


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **2482**

Dont :

- Rés. princ. : **2126 - 85.6%**
- Rés. sec. et occ. : **50 - 2%**
- Vacants : **306 - 12.3%**



Avenant n°1 – Différé de paiement - LA REOLE

- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 d'intégration d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n° 33-18-118 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de La Réole et l'EPFNA

- Convention signée le 22/11/2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 30/12/2020
- Échéance convention : 31/12/2026
- Montant engagement financier convention : 2 000 000 €

1^{er} paiement 2026 : **219 171,18 € HT / 244 157,77 € TTC (50 %)**

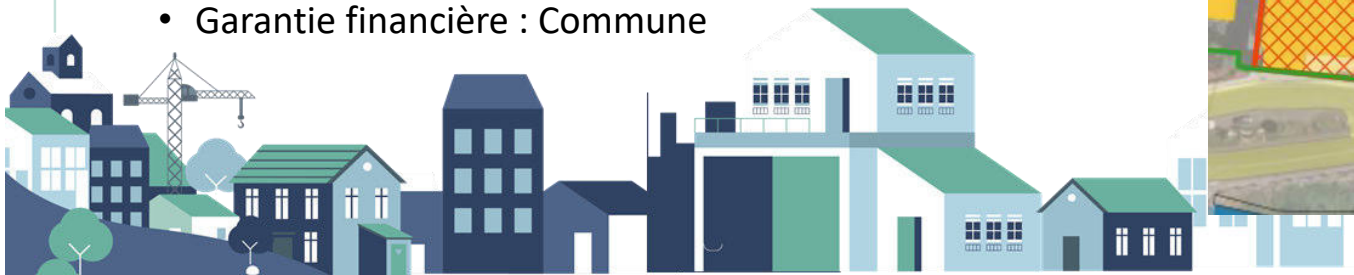
2^e paiement 2027 : **219 171,18 € HT / 244 157,77 € TTC (50 %)**

Total = 438 342,37 € HT / 488 315,54 € TTC

- Signataires : Commune de La Réole / EPFNA
- Garantie financière : Commune

Par courrier en date du 27/11/2025, la Commune a sollicité auprès de l'EPFNA un paiement échelonné sur trois exercices afin de lisser ses dépenses dans le cadre du rachat des fonciers.

Conformément aux préconisations de notre agent comptable, un échelonnement sur deux exercices budgétaires, à savoir 2026 et 2027, est proposé.





AVENANT N°1 D'INTEGRATION D'UN DIFFERE DE PAIEMENT
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-118 D'ACTION FONCIERE
POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LA REOLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de La Réole dont la Mairie est située 1 Esplanade Charles de Gaulle – 33190 LA REOLE, représentée par son maire, **Monsieur Bruno MARTY**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du xxx,

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

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration xxxx en date du xxx,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention avec la Commune de La Réole, l'EPFNA s'est rendu propriétaire de fonciers dans trois ilots distincts :

- le périmètre "Place de la Libération" - dont 5 parcelles acquises entre 2020 et 2021 pour un montant total de 270 000 € ;
- le périmètre "Rue Lamar" - dont 1 parcelle acquise en 2022 et cédée à Gironde Habitat en 2023 ;
- le périmètre "Rue de la gare" - dont 1 parcelle acquise par voie de préemption au prix de 94 395 €.

Conformément au cadre conventionnel, il est prévu un rachat par la Commune de la Réole des fonciers en stock, au plus tard le 01 juillet 2026. Le prix de cession global est de 438 342,37 € HT / 488 315,54 € TTC.

Par courrier en date du 27/11/2025, la Commune a sollicité auprès de l'EPFNA un paiement différé afin de lisser ses dépenses dans le cadre du rachat des fonciers.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- **Article 1. DISPOSITIONS FINANCIERES**

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées AN n°117, 129, 140, 141 et 142 sises Place de la Libération et de la parcelle cadastrée AM n°131 sise 2 rue de la Gare, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Commune de La Réole, 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°33-18-118.

a) Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

b) Calcul du prix de cession

Au 20 octobre 2025, le prix de revient total sur ces deux opérations est de 438 342,37 € HT (488 315,54 € TTC), réparti de la manière suivante :

- Place de la Libération, parcelles cadastrées section AN n°117, 129, 140, 141 et 142, au prix de 317 675,52 € HT (363 131,26 € TTC) ;
- 2 rue de la Gare, parcelle cadastrée section AM n°131, au prix de 120 666,85 € HT (125 184,28 € TTC).

La cession au profit de la Commune de La Réole est prévue pour intervenir avant Juin 2026.

c) Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature des actes authentiques de vente à juste date :

1) Pour la cession « Place de la Libération » :

- **2026** : Signature de l'acte authentique de vente **au plus tard le 30 juin 2026** et paiement comptant de 50 % du prix de vente TTC au jour de la signature de l'acte, soit la somme de **158 837,76 € HT** à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de **22 727,87 €** ;
- **2027** : Paiement du solde du prix de vente **avant le 30 juin 2027**, soit la somme prévisionnelle **158 837,76 € HT** à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de **22 727,87 €**.

2) Pour la cession « 2 rue de la Gare » :

- **2026** : Signature de l'acte authentique de vente **au plus tard le 30 juin 2026** et paiement comptant de 50 % du prix de vente TTC au jour de la signature de l'acte, soit la somme de **60 333,42 € HT** à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de **2 258,71 €** ;
- **2027** : Paiement du solde du prix de vente **avant le 30 juin 2027**, soit la somme prévisionnelle de **60 333,42 € HT** à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA d'un montant de **2 258,71 €**.

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

d) 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.

e) 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°33-18-118 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Réole
représentée par son Maire

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

Bruno MARTY

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la Contrôleuse Générale Économique et Financière, **Madame XXX** n°xxx du xxx.

Annexe 1 : Convention opérationnelle n°33-18-118

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 019

Convention de réalisation n°33-26-001 pour la redynamisation du quartier gare entre la Commune de Langon 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°33-26-001 pour la redynamisation du quartier gare entre la Commune de Langon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente en procédant à tous les actes nécessaires à cet effet. En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-19-163 au titre de l'opération susvisée (33-19-163-001) pour un montant total de 168 483,92 € HT au 19/01/2026. Le transfert du stock ne portera que sur les frais de portage foncier des parcelles 89 cours de Verdun, à la charge de la Commune de Langon. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE LANGON (33227) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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,
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

05 MARS 2026
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-001 pour la redynamisation du quartier gare entre la Commune de Langon et l'EPFNA

Contexte : Transfert de stock depuis la convention précédente et cession du foncier à un opérateur désigné par la Commune ou à la Commune de Langon

Projet : convention valant transfert du stock de la convention n°33-19-163 arrivée à échéance le 26/11/2025

Transfert de l'ancienne convention : la présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-19-163 au titre de l'opération susvisée (33-19-163-001) pour un montant total de 168 483,92 € HT au 19/01/2026. Le transfert du stock ne portera que sur les frais de portage foncier des parcelles 89 cours de Verdun, à la charge de la Commune de Langon.

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

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LANGON (33227)

Petites villes
Hors champ : DOM ou commune

7523 hab.* (+0.33% [2016-2022])
1377.31 ha - 549.12 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **71.2** - Moy. annuelle : **18.2**
Tx évol.annuel. : **0.46%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **2100 €/m²**
Prix médian - App. : **1905 €/m²**
Prix médian - Local : **943 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

Revenu médian disponible : **20390 €**
Nb pers./ménage moy. **1.8**

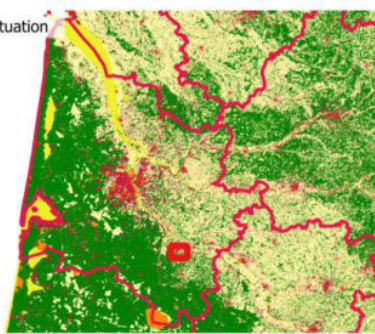
Emploi

Nb actifs occupés : **2976**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):

Plan de situation

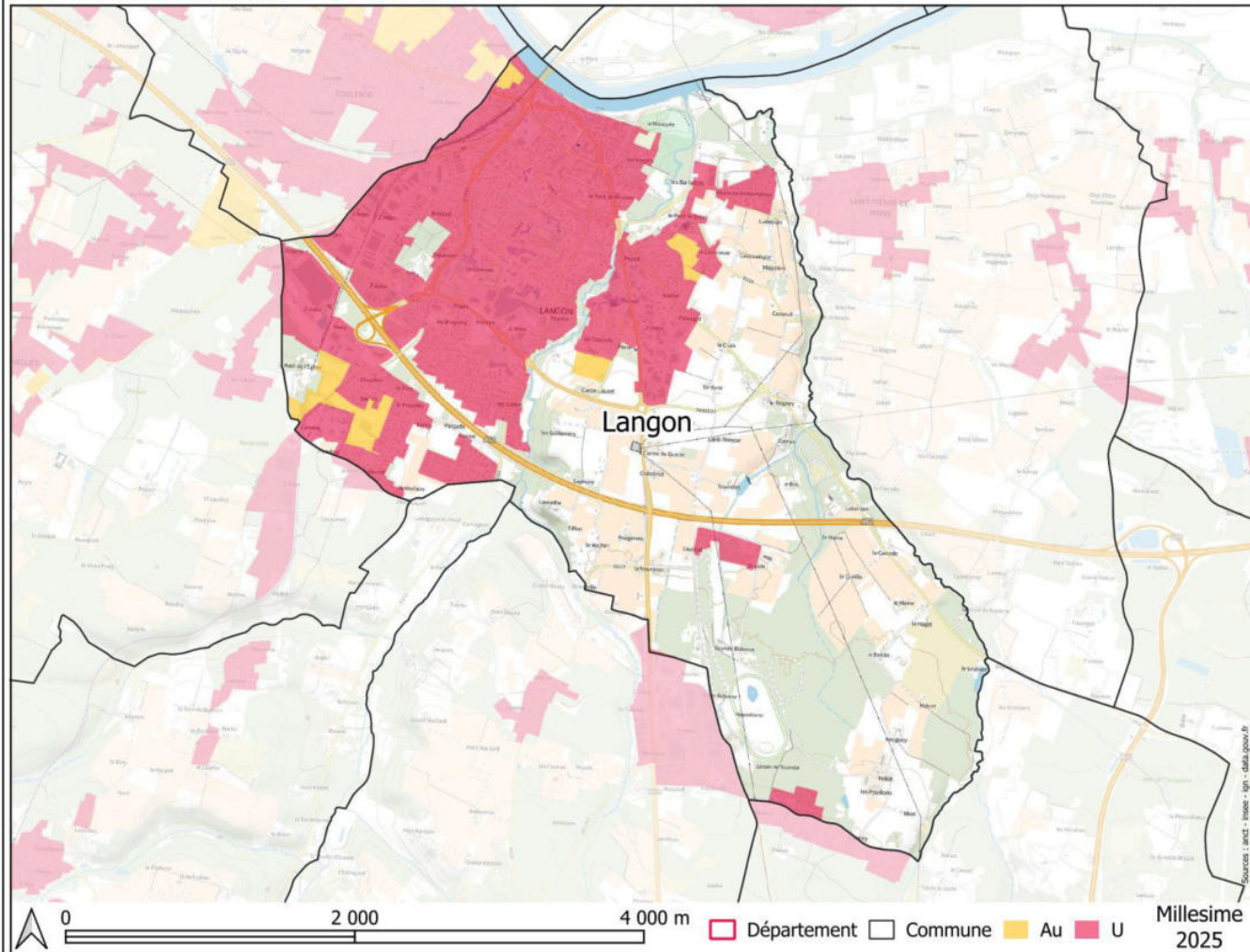
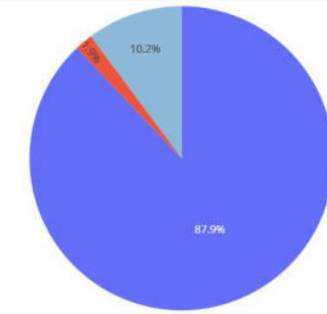


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **4685**

Dont :

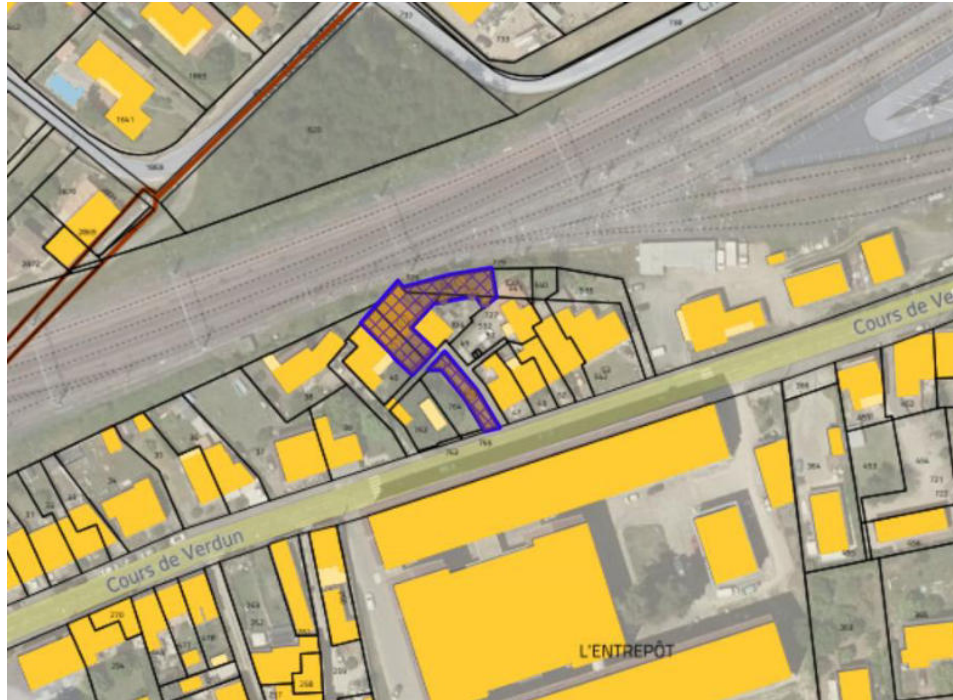
- Rés. princ. : **4119 - 87.9%**
- Rés. sec. et occ. : **90 - 1.9%**
- Vacants : **476 - 10.2%**



Convention de réalisation n°33-26-001 entre la Commune de Langon et l'EPFNA pour la redynamisation du quartier gare



Situation: Terminus du SERM – 7 500 habitants



description du/des biens : L'EPFNA a acquis en 2020 les parcelles AO 41-42-766-728-729-726-727, situées en zone U1B au PLUi du Sud Gironde. Ces parcelles abritent une maison d'habitation avec jardins, d'une superficie de 462 m².

Convention de réalisation n°33-26-001 entre la Commune de Langon et l'EPFNA pour la redynamisation du quartier gare



Titre de l'odj : Convention de réalisation n°33-26-001 entre la Commune de Langon et l'EPFNA pour la redynamisation du quartier gare

Nom des signataires : Commune de Langon / EPFNA

Projet : Convention valant transfert du stock de la convention n°33-19-163, arrivée à échéance le 26/11/2025

Montant : 300 000 €

Garant du rachat : Commune de Langon

Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 26/11/2020

Date échéance convention : 31/12/2026

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-19-163 au titre de l'opération susvisée (33-19-163-001) pour un montant total 168 483,92 € HT au 19/01/2026

Le transfert du stock ne portera que sur les frais de portage foncier des parcelles 89 cours de Verdun, à la charge de la Commune de Langon.

Enjeux et Programme logement

Rachat par qui ? La Commune a mis en vente le bien ainsi que les fonciers contigus lui appartenant, sur le marché libre, via AGORASTORE afin de trouver un acquéreur. En cas d'échec, la Commune de Langon procèdera elle-même au rachat du bien.

Pour projet opérateur :

Orientations/prescriptions attendues : réhabilitation de la maison existante

Prix de vente : environ 175 000 €

Planning des grandes étapes :

- **Décembre 2025** : mise en vente par la Commune via AGORASTORE
- **Mars 2026** : sélection du candidat et préparation de l'acte de vente entre l'EPFNA et l'acquéreur désigné par la Commune
- **Juin 2026** : signature de l'acte de vente en vue de la cession du foncier entre l'EPFNA et l'acquéreur désigné par la Commune
- **En cas d'échec de la mise en vente : rachat par la Commune de Langon au plus tard le 15 octobre 2026**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°33-26-001

Pour la redynamisation de la gare

ENTRE

LA COMMUNE DE LANGON

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Langon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 14 Allée Jean Jaurès à LANGON (33210), représentée par **Monsieur Jérôme GUILLEM**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXX,

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

ET

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

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

PRÉAMBULE

En date du 20 janvier 2020, une convention opérationnelle n°33-19-163 a été signée entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulonne et l'EPFNA, arrivée à échéance le 26 novembre 2025.

Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis par préemption à la demande de la commune de Langon, une maison d'habitation située au 89 cours de Verdun (parcelles cadastrées AO 41-42-766-728-729-726-727). En l'absence de projet, ce bien est en cours de commercialisation par la Commune de Langon afin d'identifier un acquéreur. En l'absence de résultats, la commune rachètera le bien d'ici le terme de la convention.

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-19-163 au titre de l'opération n°3319163001 (hormis les frais de l'étude de stratégie foncière).

La commune de Langon

La commune de Langon est localisée au sud-est du département de la Gironde. Elle est intégrée à la communauté de communes du Sud Gironde.

Langon est un point de passage majeur au sud de Bordeaux, structuré par plusieurs axes importants : l'autoroute A62 ou encore la ligne ferroviaire Bordeaux – Langon – Agen.

La gare de Langon est actuellement au cœur d'un projet de **pôle d'échanges multimodal (PEM)** pour faciliter la connexion entre les trains, les bus, les voitures et les vélos.

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

INDICATEURS	COMMUNE Langon	EPCI CC du Sud Gironde	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	7 357	38 959	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,14 %	0,71 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	13,74 %	6,24 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	75	245	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	6 060 m ²	8 000 m ²	606 219 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	12,05 %	9,66 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	7 320	13 533	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	112	432	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	17,18 %	13,24 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,84	2,25	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	328	927	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	1	1	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

La communauté de communes du Sud Gironde

La Communauté de Communes du Sud Gironde a été créée le 1er janvier 2014. Elle regroupe aujourd'hui 37 communes. D'après les dernières données officielles de l'INSEE l'intercommunalité compte environ 39 775 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Approbation : 20 décembre 2022	Modification n°1 approuvée le 12 mai 2025
SCOT du Sud Gironde	Approbation : 18 février 2020	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'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 Langon et l'EPFNA.

L'objectif est la revente du foncier acquis par l'EPFNA dont le prix de revient est de 173 907,69 € TTC au 24 juillet 2025.

la convention 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 « 89 COURS DE VERDUN » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AO 41	102	Immeuble ancien	89 crs de Verdun	U1B	Libre
AO 42	142				
AO 766	91	Terrain à bâtir			
AO 728	109				
AO 729	1				
AO 726	9				
AO 727	8				



Ces parcelles supportent deux maisons d'habitation de 152 m² avec jardin autour, à proximité immédiate des voies ferrées desservant la gare de Langon.

2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n°33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare signée entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulence et l'EPFNA.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a mené une étude de stratégie d'intervention foncière à l'échelle du secteur gare de Langon/Toulence. Cette étude avait pour objectif principal de retranscrire de manière opérationnelle le projet de territoire et qui a abouti à un document cadre pour le développement d'un pôle d'échange multimodal (PEM) sur la gare de Langon/Toulence.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis par voie de préemption et pour le compte de la Commune de Langon les parcelles citées au point 2.1. de la présente convention. L'objectif initial de cette acquisition était de s'inscrire justement dans le développement du secteur de la gare.

Ces fonciers ayant été jugés non stratégiques pour le développement du PEM de Langon, il a été décidé de remettre en vente ces fonciers sur le marché libre. Cependant la convention initiale arrivée à échéance le 26 novembre 2025 n'a pas permis la finalisation de la recherche d'opérateur par la Commune puis sa rétrocession à un investisseur privé.

En conséquence, la présente convention a pour objet le transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-19-163 au titre de l'opération n°3319163001.

2.2.1. Le Programme

La Commune de Langon doit mener la remise en vente du bien sur le marché libre. L'objectif est de trouver un investisseur souhaitant en faire sa résidence principale ou une résidence locative.

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 à un investisseur qui soit désigné par la Commune de Langon suite à une consultation d'opérateurs à mener par la Commune de Langon.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- T4 2025 → T1 2026 : Consultation d'investisseurs et choix de l'opérateur par la Commune
- T2 2026 : Signature promesse de cession entre l'EPFNA et l'acquéreur
- T3 2026 : Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final
- Au plus tard le 15/10/2026 : revente du foncier à la commune en l'absence d'acquéreur désigné

A défaut de la signature de l'acte de vente entre l'EPFNA et un acquéreur désigné par la Commune de Langon, le foncier devra faire l'objet d'un rachat par la Commune de Langon au plus tard le 15/10/2026.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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 :

Etudes préalables	
MOE	
Travaux	
Autres/aléas	

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **300 000,00 €**.

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 indépendante.

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-19-163 au titre de l'opération susvisée (33-19-163-001) pour un montant total **168 483,92 € HT au 19/01/2026**.

Le transfert du stock ne portera que sur les frais de portage foncier des parcelles 89 cours de Verdun, à la charge de la Commune de Langon et n'intègre donc pas le montant de l'étude de stratégie foncière facturée à la Communauté de Communes du Sud Gironde.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2026**.

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...).

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Langon

L'Etablissement public foncier

représentée par son maire,

de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Jérôme GUILLEM

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, n°XXX en date du XXX.

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 020

Avenant n°1 de différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-21-066 pour la production de logements entre la commune de Marsas 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 différé de paiement la convention opérationnelle n°33-21-066 pour la production de logements entre la commune de Marsas et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 11/07/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE MARSAS (33272) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 ;
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026 ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

05 MARS 2026
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-21-066 pour la production de logements entre la commune de Marsas et l'EPFNA

Vu le courrier motivé de la Commune de Marsas, en date du 6 janvier 2026, ci-annexé sollicitant un paiement différé du reste à charge,

Vu la validation de l'agent comptable de l'EPFNA donnant son accord de principe pour la mise en place d'un différé de paiement en deux exercices (2026 et 2027),

L'objet de l'avenant porte sur la mise en place d'un différé de paiement,

Contexte : L'EPFNA a acquis ce foncier par droit de priorité avec pour objectif la réalisation d'un programme de logements. Proquivis, un temps engagé sur cette opération, n'a jamais concrétisé son offre. Après avoir réalisé une étude de faisabilité, les capacités constructives sur ce foncier s'avèrent limitées et ne permettent pas d'envisager un programme équilibré financièrement sans passer par une modification du PLU.

Projet : Production de logements.

Le foncier sera rétrocédé à la commune au prix de revient EPFNA. La commune a sollicité un paiement différé. Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente le 15/07/2026 :

- 2026 : Signature de l'acte authentique de vente au plus tard en juin 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.

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

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE MARSAS (33272)

Rural à habitat dispersé
Les ruralités résidentielles mixtes

1237 hab.* (+0.56% [2016-2022])
809.3 ha - 152.72 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **112.8** - Moy. annuelle : **2.4**

Tx évol.annuel. : **1.07%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **2172 €/m²**

Prix médian - App. : €/m²

Prix médian - Local : €/m²

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Non**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **22670 €**

Nb pers./ménage moy. **2.5**

Emploi

Nb actifs occupés : **577**

Solidarité & Renouv. Urbain :

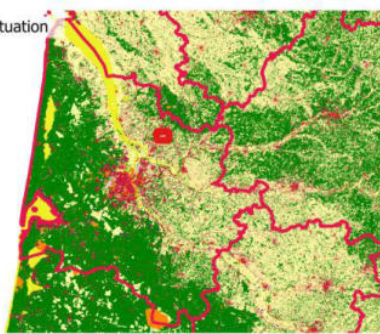
Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)

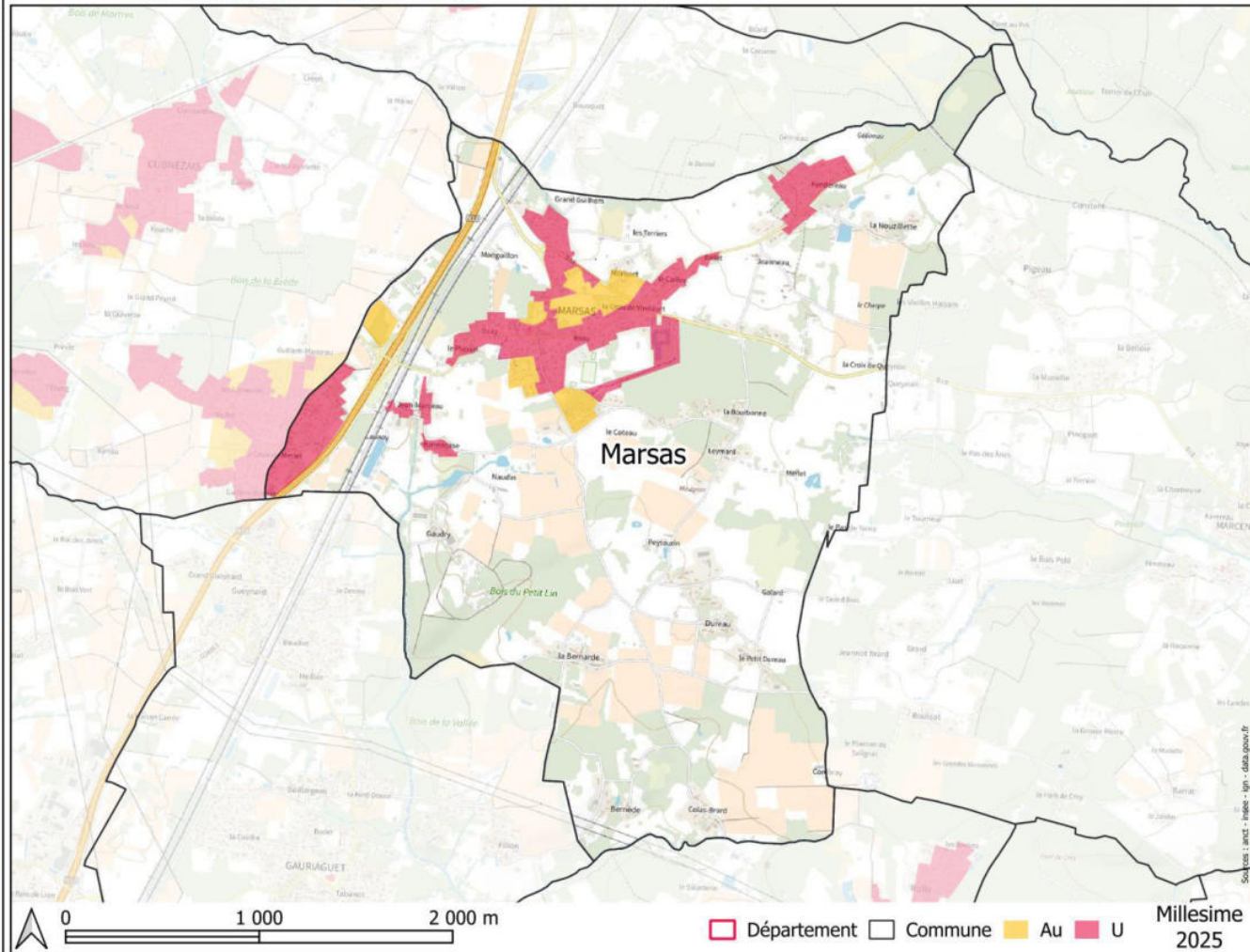
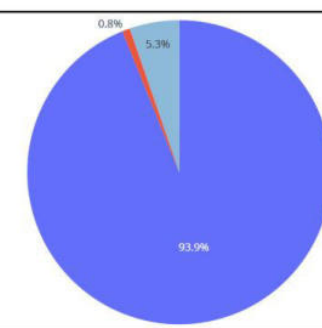
Nombre total : **519**

Dont :

- Rés. princ. : **488 - 93.9%**

- Rés. sec. et occ. : **4 - 0.8%**

- Vacants : **27 - 5.3%**



Avenant n°1 d'échelonnement de paiement – MARSAS



- **Object de l'avenant :** Avenant n°1 d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n° 33-21-0066 pour la production de logements entre la commune de Marsas et l'EPFNA

- Convention signée le 7/07/2021
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 11/07/2022
- Échéance convention : 11/07/2026
- Montant engagement financier convention : 300 000 €

1^{er} paiement 2026 : **123 000,35€**

2^e paiement 2027 : **123 000,36€**

- Signataires : Commune de Marsas/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



État d'avancement /justification de l'avenant :

L'EPFNA a acquis ce foncier par droit de priorité avec pour objectif la réalisation d'un programme de logements. Procivis, un temps engagé sur cette opération, n'a jamais concrétisé son offre. Après avoir réalisé une étude de faisabilité, les capacités constructives sur ce foncier s'avèrent limitées et ne permettent pas d'envisager un programme équilibré financièrement sans passer par une modification du PLU.

Le foncier sera donc rétrocédé à la commune au prix de revient EPFNA soit 246.000,71€ HT. La commune a sollicité un paiement échelonné.





AVENANT N°3 D'INTÉGRATION D'UN DIFFÉRÉ DE PAIEMENT À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21-066 EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE MARSAS (33),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Marsas**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 rue de la fontaine à MARSAS (33620) – représentée par **Madame Brigitte MISIAK**, son maire, dûment habilité par délibération n°XXXXXXXXXX du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXX,

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

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 Conseil d'Administration n°CA-XXX-XXX du XXXXXXXXXXXXX,

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

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde fait partie de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde. Elle est localisée au nord du Département la Gironde.

La Commune de Marsas a signé le 7 juillet 2021 une convention opérationnelle avec l'EPF pour envisager un programme de logements sur un foncier cédé par le Département.

L'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles ZC n° 260 et 261 par exercice du droit de priorité que lui avait déléguée la commune le 20/01/2022.

Ces parcelles représentent une emprise d'environ 7000 m² au milieu d'une zone urbanisée. Procivis avait rapidement manifesté son intérêt pour ce foncier mais n'a jamais concrétisé son offre. Après avoir contacté plusieurs bailleurs et réalisé un capacitaire, il s'avère que la situation économique actuelle et la réglementation du PLU sur cette emprise ne permettent pas d'équilibrer une opération de logements.

Il a donc été convenu de céder le foncier à la collectivité afin qu'elle poursuive par elle-même la recherche d'un opérateur en parallèle d'une éventuelle modification de ses documents d'urbanisme si nécessaire.

La commune a sollicité un paiement différé pour le rachat de ce foncier afin de ne pas grever le budget annuel de la collectivité.

Le foncier sera cédé au prix de revient.

L'objet du présent avenant est :

- Mettre en conformité la convention avec le PPI 2023 – 2027.
- Définir les modalités de mise en place du paiement différé

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 - DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées ZC n° 260 et 261sises «Le Coteau», maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Commune de Marsas, 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°33-21-066.

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 assujéti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 33-21-066, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des parcelles cadastrées ZC n° 260 et 261sises «Le Coteau» à Marsas.

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 Marsas, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Marsas 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 18/11/2025, le prix de revient prévisionnel sur cette opération s'établissait à 246 000,71 € HT auquel s'ajoutera une TVA sur marge de 753,54 €, soit un prix de cession prévisionnel de 246 754,25 € TTC.

La cession au profit de la Commune de Marsas est prévue pour intervenir en juin 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 juin 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 Marsas 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 vente.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Marsas
représentée par son maire,

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

Brigitte MISIAK

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease 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 jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 021

Convention de réalisation n°33-26-003 pour le développement d'un projet mixte entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne 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°33-26-003 pour le développement d'un projet mixte entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE SAUVETERRE-DE-GUYENNE (33506) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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,
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026.

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 05 MARS 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 jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-26-003 pour le développement d'un projet mixte entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA

Contexte : la communauté des communes envisage la cession de son foncier correspondant aux emprises actuelles du périscolaire (relevant de la responsabilité de la commune) et de l'accueil de loisirs sans hébergement - ALSH (relevant de la compétence communautaire), afin de permettre la création d'un nouvel équipement ALSH de l'autre côté du chemin de ronde, boulevard du 11 Novembre. La Communauté de communes a d'ores et déjà acquis le foncier nécessaire (parcelle dédiée) à l'accueil de ce futur équipement.

Projet : Equipement périscolaire et pôle média et service médical et offre habitat

Date de fin de la convention : 31/12/2030

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAUVETERRE-DE-GUYENNE (33506)

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

1874 hab.* (+1.1% [2016-2022])
3186.76 ha - 58.93 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **60.6** - Moy. annuelle : **7.8**

Tx évol.annuel. : **1.06%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1420 €/m²**

Prix médian - App. : **1460 €/m²**

Prix médian - Local : **870 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Oui**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **19140 €**

Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **707**

Solidarité & Renouv. Urbain :

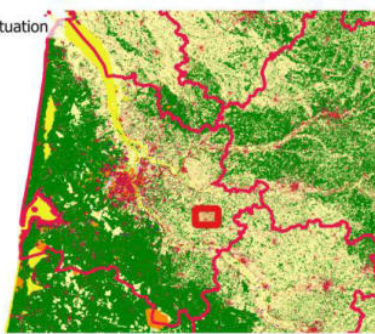
Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)

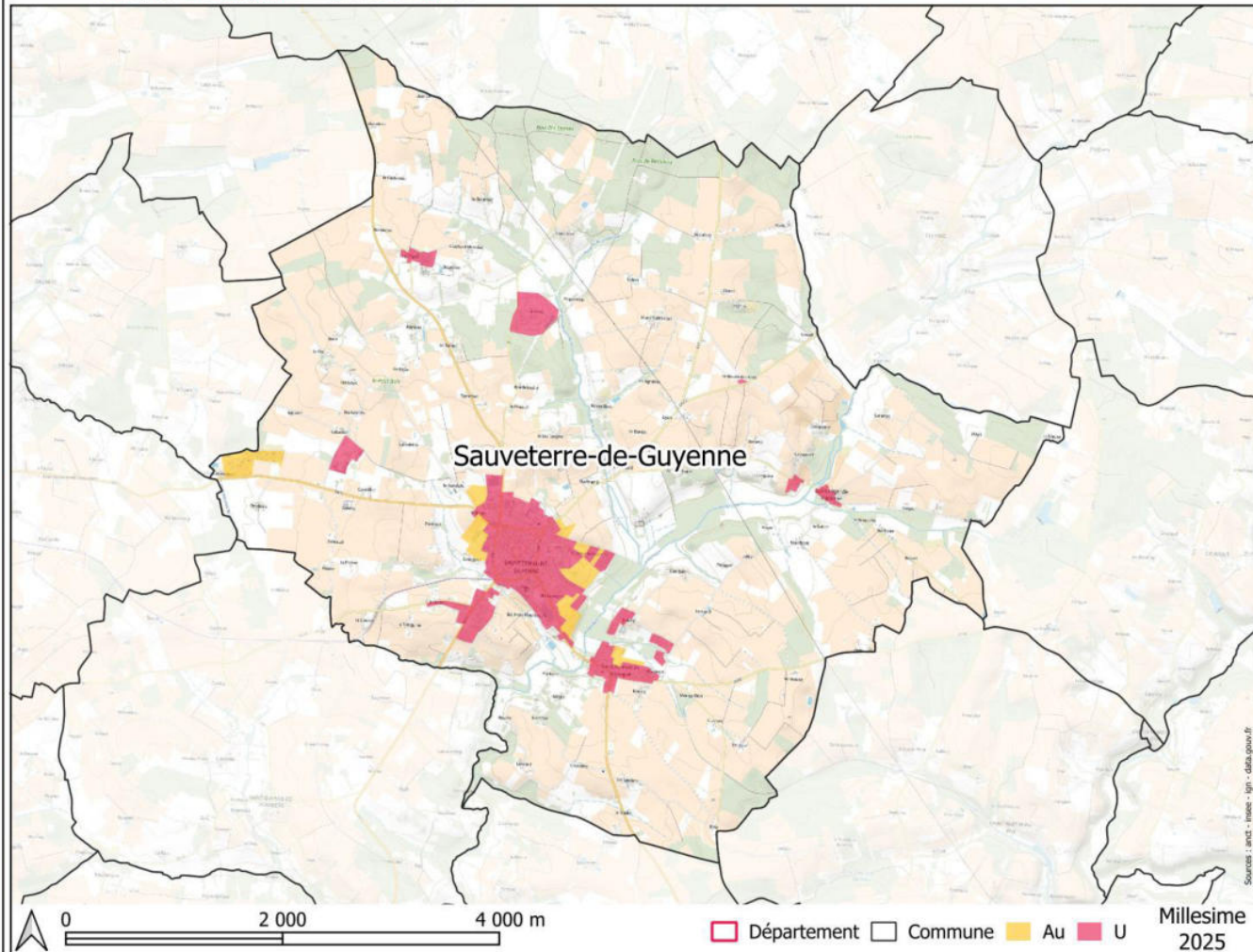
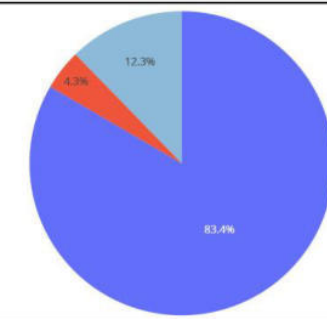
Nombre total : **1113**

Dont :

- Rés. princ. : **928 - 83.4%**

- Rés. sec. et occ. : **48 - 4.3%**

- Vacants : **137 - 12.3%**



Convention de réalisation n°33-26-003 entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA pour le développement d'un projet mixte



Situation: Centralité de la CC Rurales entre deux-mers / Village d'avenir / 1 900 habitants



vue en entrant par le Bld du 11 Novembre, avec espace jeux à droite



Cour devant vue d'ensemble du bâtiment



Façade avec accès rue Sainte Catherine



Intérieur brut toit en tôles sol ciment pour partie



Fond du plateau



Garage non attenant

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Sauveterre Guyenne	AX 139	11 Bd du 11 Novembre 1918	759	sol
	AX 140	6 Rue Sainte Catherine	305	sol
	AX 133	Le Bourg	28	sol
	AX138	Le Bourg	716	sol
	AX 427	Le Bourg	384	sol
Total			2192	



Bâtiment 2 avec terrain

Convention de réalisation n°33-26-003 entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA pour le développement d'un projet mixte



Titre de l'odj : Convention de réalisation n°33-26-003 entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA pour le développement d'un projet mixte

Nom des signataires : Commune de Sauveterre-de-Guyenne / EPFNA

Projet : Equipement péri scolaire + pole média + service médical + Offre habitat

Montant : 300 000 €

Garant du rachat : Commune de Sauveterre-de-Guyenne

date échéance convention : 31/12/2030

La Communauté des communes envisage la cession de son foncier correspondant aux emprises actuelles du périscolaire (relevant de la responsabilité de la commune) et de l'accueil de loisirs sans hébergement – ALSH (relevant de la compétence communautaire), afin de permettre la création d'un nouvel équipement ALSH de l'autre côté du chemin de ronde, boulevard du 11 Novembre. La Communauté de communes a d'ores et déjà acquis le foncier nécessaire (parcelle dédiée) à l'accueil de ce futur équipement.

Enjeux et Programme équipement et logement

Rachat par qui ? Projet communal

Développer un équipement péri scolaire + pole média avec radio locale associative qui a un rayonnement important pour 80m² + refuge pédo psy pour (pédo-psy, orthophoniste pour 200m²) + Offre habitat pour l'accueil priorités pour famille mono parentales (gestion garde partagées, logements temporaires avant de s'installer ailleurs) pour 90m² (4T3 et 1 T4).

Potentiel bâti : 1200m² SU et 370m² de jardins

Planning des grandes étapes :

2026 – 2027 : acquisition du site par l'EPFNA

2029 : revente à la Commune

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°33-26-003

POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN PROJET MIXTE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAUVETERRE DE GUYENNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sauveterre-de-Guyenne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 28 place de la République – 33540 SAUVETERRE DE GUYENNE, représentée par **Monsieur Christophe MIQUEU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXX,

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

ET

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

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

PRÉAMBULE

La Commune de Sauveterre-de-Guyenne sollicite l'EPFNA dans le cadre d'un projet de restructuration du centre-bourg comprenant la création de logements, la requalification et l'optimisation des espaces de stationnement, l'accueil d'un pôle média, ainsi que l'implantation d'un projet professionnel dédié au pôle enfance.

La commune de Sauveterre-de-Guyenne

La commune de Sauveterre-de-Guyenne est située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine, à environ 50 kilomètres au sud-est de Bordeaux., elle occupe une position centrale

Sauveterre-de-Guyenne connaît une évolution démographique relativement stable, marquée par un renforcement de son attractivité auprès des jeunes ménages et des actifs travaillant dans le Libournais ou l'agglomération bordelaise.

Sur le plan de l'accessibilité, la commune est desservie principalement par les routes départementales D670 et D672, qui la relie à Libourne et La Réole.

La commune, bastide médiévale de l'Entre-deux-Mers, s'est développée principalement autour de sa place centrale à arcades et de ses quatre portes fortifiées.

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

INDICATEURS	COMMUNE Sauveterre-de-Guyenne	EPCI CC Rurales de l'Entre-Deux-Mers	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	1 853	16 560	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,49 %	0,21 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	12,27 %	2,27 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	2	52	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	2 252 m ²	3 206 m ²	606 219 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	13,27 %	11,97 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 102	4 610	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	9	127	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	11,74 %	9,89 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,04	2,32	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	48	302	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 Rurales Entre-Deux-Mers,

La Communauté de communes rurales de l'Entre-Deux-Mers a été officiellement créée le 1er janvier 2017, suite à un arrêté préfectoral daté du 5 décembre 2016. Cette intercommunalité résulte de la fusion de la communauté de communes du Sauveterrois et de celle du canton de Targon, avec l'intégration de la commune de Saint-Laurent-du-Bois.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 27 mai 2013	Modification simplifiée n°3 le 03 septembre 2025
PLH	Néant	Néant
SCOT du Sud Gironde	Approuvé le 18/02/2020	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'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 xxx et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ECOLE MATERNELLE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AX 139	759 m ²	Bâti	11 BD DU 11 NOVEMBRE 1918	UB	Occupé
AX 140	305 m ²	Bâti	6 RUE SAINTE CATHERINE		
AX 133	28 m ²	Sol	LE BOURG		
AX 138	716 m ²	Bâti	LE BOURG		
AX 427	384 m ²	Sol	LE BOURG		



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 Communauté des communes envisage la cession de son foncier correspondant aux emprises actuelles du périscolaire (relevant de la responsabilité de la commune) et de l'accueil de loisirs sans hébergement – ALSH (relevant de la compétence communautaire), afin de permettre la création d'un nouvel équipement ALSH de l'autre côté du chemin de ronde, boulevard du 11 Novembre. La Communauté de communes a d'ores et déjà acquis le foncier nécessaire (parcelle dédiée) à l'accueil de ce futur équipement.

Ce projet présente un caractère prioritaire pour la Communauté de communes, avec un horizon de réalisation envisagé à 2026-2027, au regard des besoins identifiés en matière d'accueil, de qualité des équipements et d'adaptation de l'offre destinée aux enfants et aux jeunes du territoire.

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes :

	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	X Autres : Avis des domaines

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

- **Création de logements**
- **Accueil d'activités tertiaires**
- **Espaces de stationnement**

2.2.1. Le Programme

Le projet comprend notamment la création de logements, la requalification et l'optimisation des espaces de stationnement, l'accueil d'un pôle média en lien avec la radio locale Radio Entre Deux Mers, ainsi que l'implantation d'un projet professionnel dédié au pôle enfance, incluant l'intervention d'une pédopsychiatre (présente actuellement au sein de la Maison médicale communale se situant à proximité de l'école maternelle). L'ensemble de ces composantes s'inscrit dans un calendrier prévisionnel à moyen terme, avec un horizon estimé à 2029-2030.

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 à la Commune.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026 – 2027 : acquisition du site par l'EPFNA
- 2029 : revente à la Commune

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Par délibération en date du xxx, le Conseil Municipal est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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 :

Etudes préalables	
MOE	
Travaux	
Autres/aléas	

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **300 000,00 €**.

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 indépendante.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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/la maire de la commune et le directeur général de l'EPFNA ou leurs représentants. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la

Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

**La commune de Sauveterre
de Guyenne**
représentée par son maire,

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

Christophe MIQUEU

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, n°xxx en date du xxx.

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 022

Convention de veille n°33-26-004 pour la revitalisation du coeur de bastide entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne 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°33-26-004 pour la revitalisation du coeur de bastide entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2031 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE SAUVETERRE-DE-GUYENNE (33506) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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,
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026.

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 05 Mars 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 jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-26-004 pour la revitalisation du coeur de bastide entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA

Contexte :

Le projet poursuit plusieurs objectifs opérationnels :

- analyser le fonctionnement actuel du centre-bourg et les dynamiques des polarités commerciales afin d'anticiper les évolutions à venir,
- identifier les leviers d'action permettant de soutenir et de renforcer l'activité commerciale existante,
- mettre en oeuvre des actions ciblées pour dynamiser le commerce et favoriser l'installation ou la reprise d'activités,
- articuler la redynamisation commerciale avec les enjeux d'habitat, d'espaces publics et de services à la population.

Projet : le périmètre de projet couvre le coeur de bastide, avec une attention particulière portée à la Place de la République, espace structurant de la vie commerciale et sociale

Date de fin de la convention : 31/12/2031

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAUVETERRE-DE-GUYENNE (33506)

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

1874 hab.* (+1.1% [2016-2022])
3186.76 ha - 58.93 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **60.6** - Moy. annuelle : **7.8**

Tx évol.annuel. : **1.06%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1420 €/m²**

Prix médian - App. : **1460 €/m²**

Prix médian - Local : **870 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Oui**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **19140 €**

Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **707**

Solidarité & Renouv. Urbain :

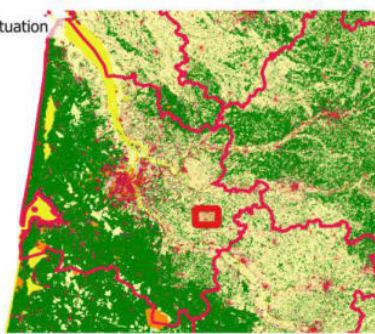
Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)

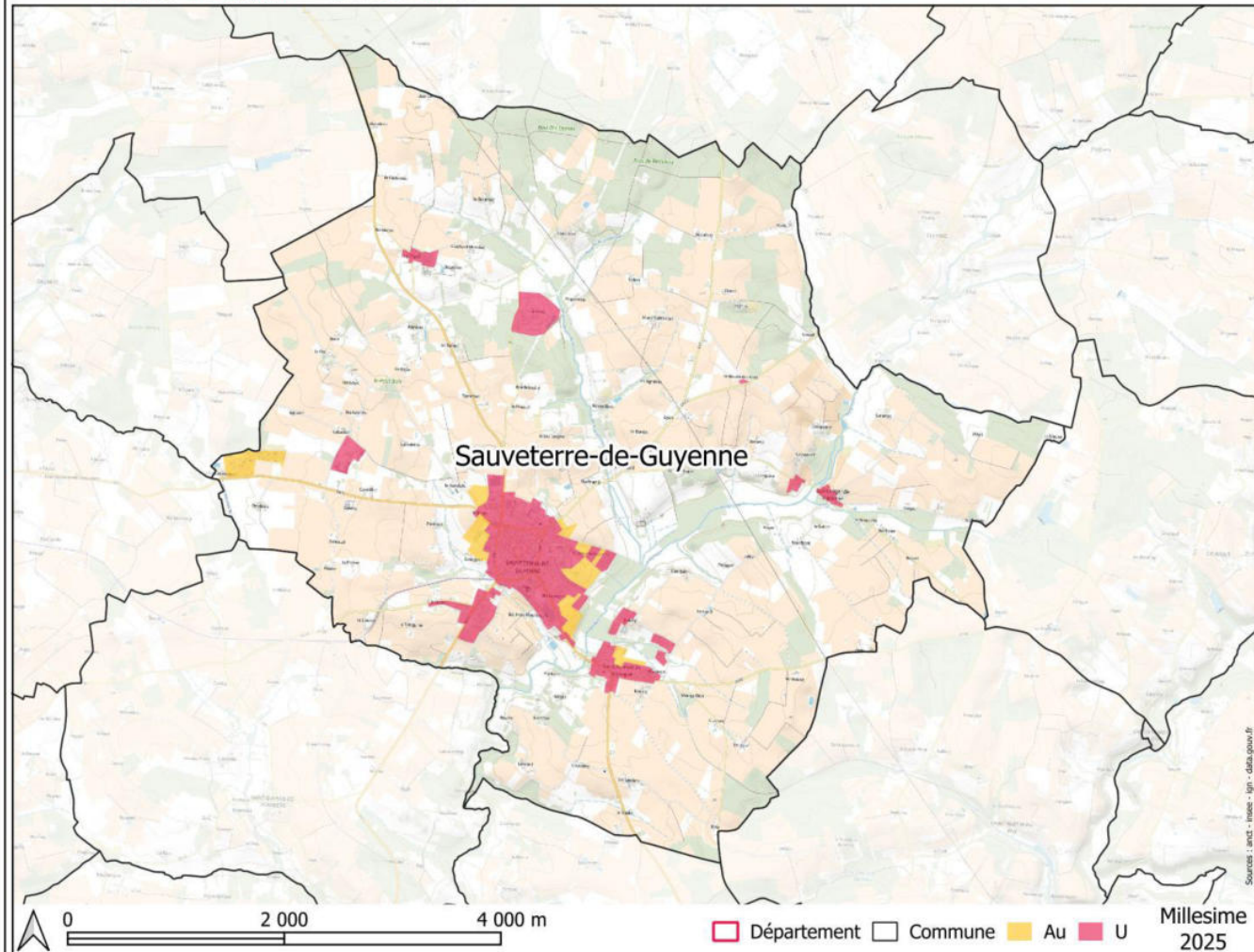
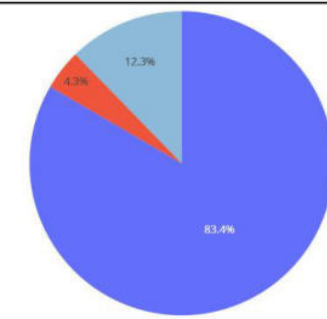
Nombre total : **1113**

Dont :

- Rés. princ. : **928 - 83.4%**

- Rés. sec. et occ. : **48 - 4.3%**

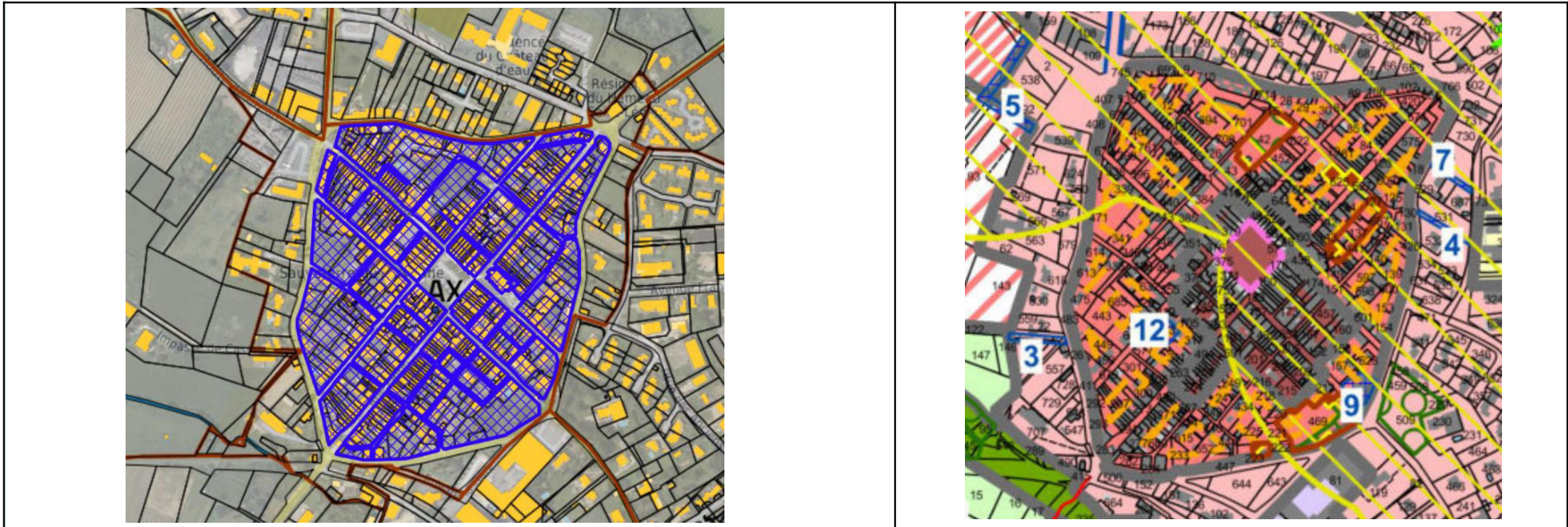
- Vacants : **137 - 12.3%**



Convention de veille n°33-26-004 entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA pour la revitalisation du cœur de bastide



Situation: Centralité de la CC Rurales entre deux-mers / Village d'avenir / 1 900 habitants



description du/des biens : Convention de veille à l'échelle de la bastide

Convention de veille n°33-26-004 entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA pour la revitalisation du cœur de bastide



Titre de l'odj : Convention de veille n°33-26-004 entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA pour la revitalisation du cœur de bastide

Nom des signataires : Commune de Sauveterre-de-Guyenne / EPFNA

Le périmètre du projet couvre le cœur de bastide, avec une attention particulière portée à la place de la République, espace structurant de la vie commerciale et sociale.

Montant : 1 000 000 €

Garant du rachat : Commune de Sauveterre-de-Guyenne

date échéance convention : 31/12/2031



Projet : Le projet poursuit plusieurs objectifs opérationnels :

- Analyser le fonctionnement actuel du centre-bourg et les dynamiques des polarités commerciales afin d'anticiper les évolutions à venir ;
- Identifier les leviers d'action permettant de soutenir et de renforcer l'activité commerciale existante ;
- Mettre en œuvre des actions ciblées pour dynamiser le commerce et favoriser l'installation ou la reprise d'activités ;
- Articuler la redynamisation commerciale avec les enjeux d'habitat, d'espaces publics et de services à la population.

Planning des grandes étapes :

2026 : Définir une stratégie globale et un plan d'actions opérationnel

2027 : Etudier les opportunités d'acquisition au sein de la bastide

2028 : procéder aux acquisitions ciblées et aux études/diagnostics

2030/2031 : cession à l'opérateur et/ou à la Commune



CONVENTION DE VEILLE N° 33-26-004
POUR LA REVITALISATION DU CŒUR DE BASTIDE
ENTRE
LA COMMUNE DE SAUVETERRE DE GUYENNE (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sauveterre-de-Guyenne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 28 place de la République – 33540 SAUVETERRE DE GUYENNE, représentée par **Monsieur Christophe MIQUEU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXX,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

L'objet de la présente convention vise à accompagner la commune dans son futur développement urbain par le maintien et le développement des activités commerciales du centre-bourg, ainsi que par une nouvelle offre d'habitat intégrant une part de logements sociaux et abordables.

La commune de Sauveterre-de-Guyenne

La commune de Sauveterre-de-Guyenne est située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine, à environ 50 kilomètres au sud-est de Bordeaux., elle occupe une position centrale

Sauveterre-de-Guyenne connaît une évolution démographique relativement stable, marquée par un renforcement de son attractivité auprès des jeunes ménages et des actifs travaillant dans le Libournais ou l'agglomération bordelaise.

Sur le plan de l'accessibilité, la commune est desservie principalement par les routes départementales D670 et D672, qui la relie à Libourne et La Réole.

La commune, bastide médiévale de l'Entre-deux-Mers, s'est développée principalement autour de sa place centrale à arcades et de ses quatre portes fortifiées.

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

INDICATEURS	COMMUNE Sauveterre-de-Guyenne	EPCI CC Rurales de l'Entre-Deux-Mers	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	1 853	16 560	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,49 %	0,21 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	12,27 %	2,27 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	2	52	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	2 252 m ²	3 206 m ²	606 219 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	13,27 %	11,97 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 102	4 610	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	9	127	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	11,74 %	9,89 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,04	2,32	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	48	302	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 Rurales Entre-Deux-Mers,

La Communauté de communes rurales de l'Entre-Deux-Mers a été officiellement créée le 1er janvier 2017, suite à un arrêté préfectoral daté du 5 décembre 2016. Cette intercommunalité résulte de la fusion de la communauté de communes du Sauveterrois et de celle du canton de Targon, avec l'intégration de la commune de Saint-Laurent-du-Bois.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 27 mai 2013	Modification simplifiée n°3 le 03 septembre 2025
PLH	Néant	Néant
SCOT du Sud Gironde	Approuvé le 18/02/2020	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'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 veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de xxxx et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « Développement centre-bourg, centre-ville », « Habitat » et « la protection des espaces naturels et agricoles ».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

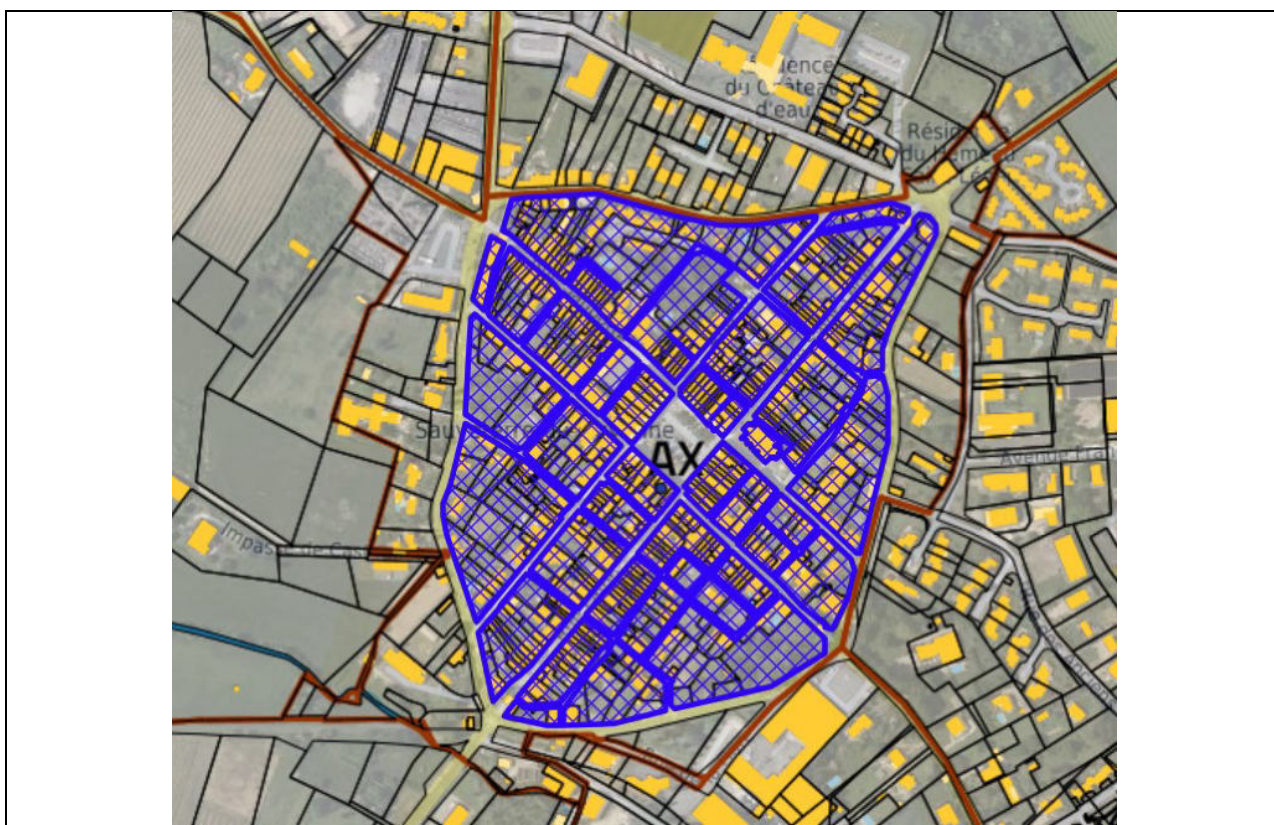
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le périmètre du projet couvre le cœur de bastide, avec une attention particulière portée à la place de la République, espace structurant de la vie commerciale et sociale.



La commune de Sauveterre-de-Guyenne, bastide au patrimoine et à l'identité commerciale affirmés, souhaite engager une démarche globale de redynamisation de son centre-bourg, avec une attention particulière portée à la place de la République, cœur historique et économique de la ville.

En tant que ville-centre de la Communauté de Communes, Sauveterre-de-Guyenne dispose d'un centre-bourg aujourd'hui vivant et attractif. Toutefois, plusieurs évolutions structurelles appellent une anticipation et une action coordonnée : mutations des pratiques commerciales, départs prochains à la retraite de commerçants, besoins croissants en logements et en stationnement, ainsi que la nécessaire adaptation des espaces publics et des équipements aux usages actuels.

Dans ce contexte, la commune souhaite se doter d'une stratégie claire et opérationnelle afin de préserver le dynamisme commercial, d'éviter toute vacance durable et de conforter l'attractivité résidentielle et fonctionnelle du centre-bourg.

2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

La Ville de Sauveterre-de-Guyenne est titulaire du droit de préemption urbain.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. 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 délibération du Conseil municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

L'EPFNA s'engage à mener des études de faisabilité sur les fonciers ciblés, afin d'évaluer le potentiel constructible du site, notamment en termes de nombre de logements et des coûts de réalisation de l'opération. Ces études permettront de vérifier la cohérence du projet avec les objectifs communaux en matière d'aménagement et d'habitat. L'éventuelle acquisition des terrains par l'EPFNA sera conditionnée aux résultats de ces analyses préalables, garantissant ainsi une intervention pertinente et adaptée aux enjeux du territoire.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Cette opération n'étant pas à maturité, la Collectivité a sollicité l'EPFNA afin de réaliser ou de faire réaliser :

X	Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	X	Etude environnementale et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment

X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation urbaine	X	Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale	X	Etude de faisabilité
	Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude historique et documentaire		Expertise immobilière
	Autre : à préciser		

La commune souhaite développer son centre-bourg, principalement par la mobilisation d'espaces aujourd'hui non bâtis ou à requalifier, par le développement d'une offre de logements plus diversifiée et par l'accueil d'une nouvelle offre de commerces/services.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. 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 **1 000 000,00 €**.

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2031**.

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 politique Commune : Christophe MIQUEU (Maire)
- Référent technique Commune : Sophie SORIN (Directrice générale des services)
- Référents de l'EPFNA : Grégoire GILGER (Directeur opérationnel et territorial) / Aziz TRAORE (Chef de projets fonciers)

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

La Commune 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 réglementation en vigueur.

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier 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 Sauveterre-de-Guyenne
représentée par son maire,

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

Christophe MIQUEU

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financier, Madame Cécile COURAULT, n°XXX en date du XXX

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 023

Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°33-24-037 « ilot les Boyens » entre la commune de la Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS) 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 à la convention de réalisation n°33-24-037 « ilot les Boyens » entre la commune de la Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 09/07/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33260) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 ;
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026 ;

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le

05 MARS 2026

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 a la convention de réalisation n°33-24-037 « ilot les Boyens » entre la commune de la Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS) et l'EPFNA

Contexte : Lors de la création de la convention de réalisation 33-24-037 « Ilot les Boyens », le montant plafond des dépenses a été sous-estimé au regard des dépenses engagé. Ainsi le montant plafond des dépenses doit être augmenté afin d'être adapté aux dépenses engagées et de parvenir à la finalisation de l'opération.

Projet : Création de logements sociaux.

Date de fin de la convention : 09/07/2028

Montant : 1 100 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33260)

Centres urbains intermédiaires
Hors champ : DOM ou commune

27141 hab.* (+0.61% [2016-2022])
17826.98 ha - 150.62 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **129.3** - Moy. annuelle : **56.6**
Tx évol.annuel. : **2.04%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **5375 €/m²**
Prix médian - App. : **4808 €/m²**
Prix médian - Local : **2508 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

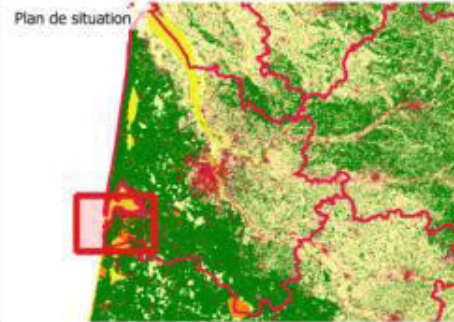
Revenu médian disponible : **24540 €**
Nb pers./ménage moy. **1.9**

Emploi

Nb actifs occupés : **10393**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.1452**
Commune carencée (2023-2025) : **true**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024) : **true**

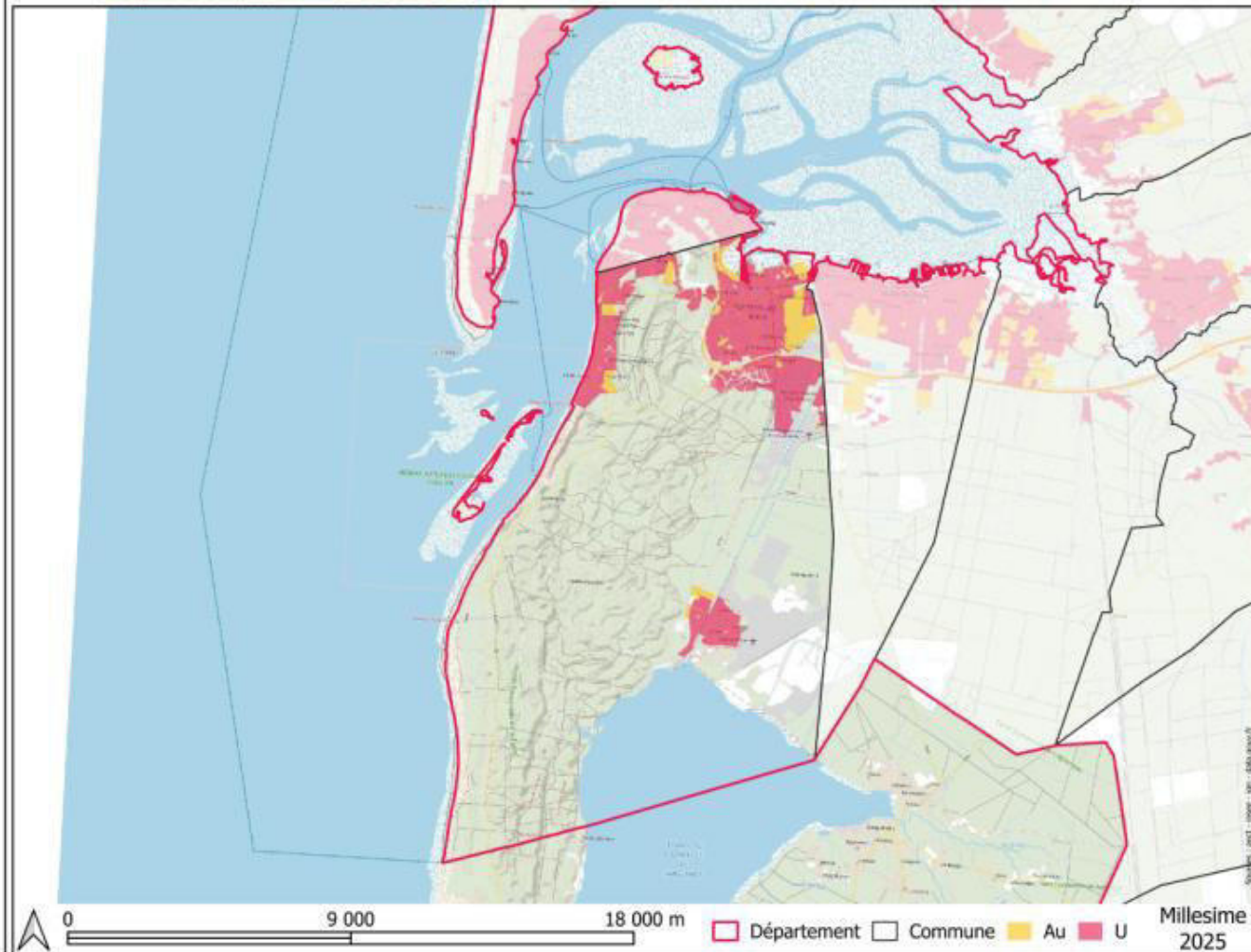


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **19986**

Dont :

- Rés. princ. : **13955 - 69.8%** ■
- Rés. sec. et occ. : **5384 - 26.9%** ■
- Vacants : **647 - 3.2%** ■



AVENANT N°1 D'AUGMENTATION DU PLAFOND FINANCIER A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-24-037 « ILOT LES BOYENS » ENTRE LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH LA COBAS ET L'EPFNA



- Object de l'avenant : Avenant n° 1 de modification de l'engagement financier
- Échéance convention : 09/07/2028
- Date d'acquisition du 1er foncier : 10/12/2020
- Montant engagement financier convention : 400 000 €, **augmenté de 700 000 €, soit un montant total de : 1 100 000 €**
- Signataires : Commune de la Teste-de-Buch et la COBAS
- Garantie financière : Commune



État d'avancement /justification de l'avenant :

L'intégration de l'achat des parcelles non maîtrisées à ce jour entraîne une augmentation du coût global de l'opération. En effet, le montant total prévisionnel de l'acquisition excède le plafond financier initialement fixé par la convention, lequel était arrêté à la somme de 400 000 €.

En conséquence, le présent avenant a pour objet de réviser le plafond financier de la convention afin de le porter à 1 100 000 €, permettant ainsi à l'EPF de mener à bien l'acquisition des parcelles concernées et de garantir la poursuite du projet.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-24-037

« ILOT LES BOYENS »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD (COBAS)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA)

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par Monsieur Patrick DAVET, son maire, dûment habilité par délibération n° ... du conseil municipal du ...,
Ci-après dénommé « la Collectivité » ou « la commune » ou “ la personne publique garante” ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par Madame Marie-Hélène des ESGAULX, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire n° ... du ...,
Ci-après dénommée, “l'intercommunalité”, « la Communauté d'Agglomération » ou « la COBAS » ;

ET

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de La Teste-de-Buch depuis 2019 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la constitution d'une réserve foncière importante pouvant permettre une réponse aux objectifs fixés par l'Etat en termes de production de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise d'un foncier stratégique (parcelles FY214 et FY222), situés dans le centre-ville, Ilot des Boyens. Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération visant la production de logements, avec une part significative de logements locatifs sociaux.

Lors de l'élaboration de la convention de réalisation 33-24-037 « Îlot Les Boyens », aucune nouvelle acquisition n'était prévue par l'EPFNA. La définition conjointe avec la Ville d'une nouvelle stratégie d'action foncière rend désormais nécessaire une augmentation du montant plafond de l'engagement financier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Cet article modifie l'article 5.2. Plafond des dépenses de la convention initiale afin de rehausser le plafond d'engagement financier maximal de l'EPFNA dans le cadre de son intervention.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1.100.000,00 € HT (UN MILLION CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux.

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du
Bassin d'Arcachon Sud, représentée par
sa Présidente,

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

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : Convention de réalisation n° 33-24-037

Annexe n° 2 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 024

Avenant n°1 d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des ilots « Bezian » et « Haurat » en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine 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'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des ilots « Bezian » et « Haurat » en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/06/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 ;
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026 ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 05 MARS 2026


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

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

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des ilots « Bezian » et « Haurat » en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud et l'EPFNA

Contexte : Ce présent avenant a pour objet de réviser le plafond financier de la convention afin de le porter à 2 200 000 €, permettant ainsi à l'EPFNA de mener à bien l'acquisition des parcelles de la convention et de garantir la poursuite du projet.

Projet : Création de logements sociaux

Transfert de l'acquisition Bezian à ce jour sur la convention de veille.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention n°33-18-032 au titre des opérations susvisées pour un montant total 1 637 534,81 € HT, réalisé à la date du 14 octobre 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention n° 33-25-017 au titre de l'opération susvisées pour un montant total 350 00 € HT

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2023-053 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023 attribuant une minoration SRU d'un montant de 350 000€ HT pour la réalisation du programme présenté ci-avant.

Date de fin de la convention : 30/06/2027

Montant : 2 200 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

22643 hab.* (+1.32% [2016-2022])
5058.68 ha - 419.31 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **86.3** - Moy. annuelle : **121.2**
Tx évol.annuel. : **1.98%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **4842 €/m²**
Prix médian - App. : **4022 €/m²**
Prix médian - Local : **3120 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

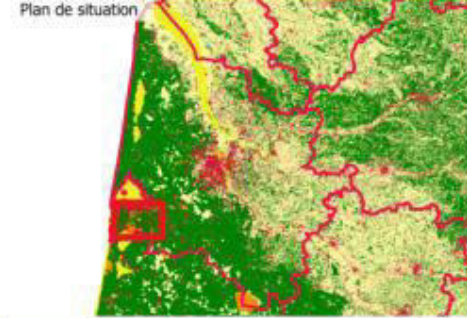
Revenu médian disponible : **25670 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **8782**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.1081**
Commune carencée (2023-2025) : **true**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024) : **true**

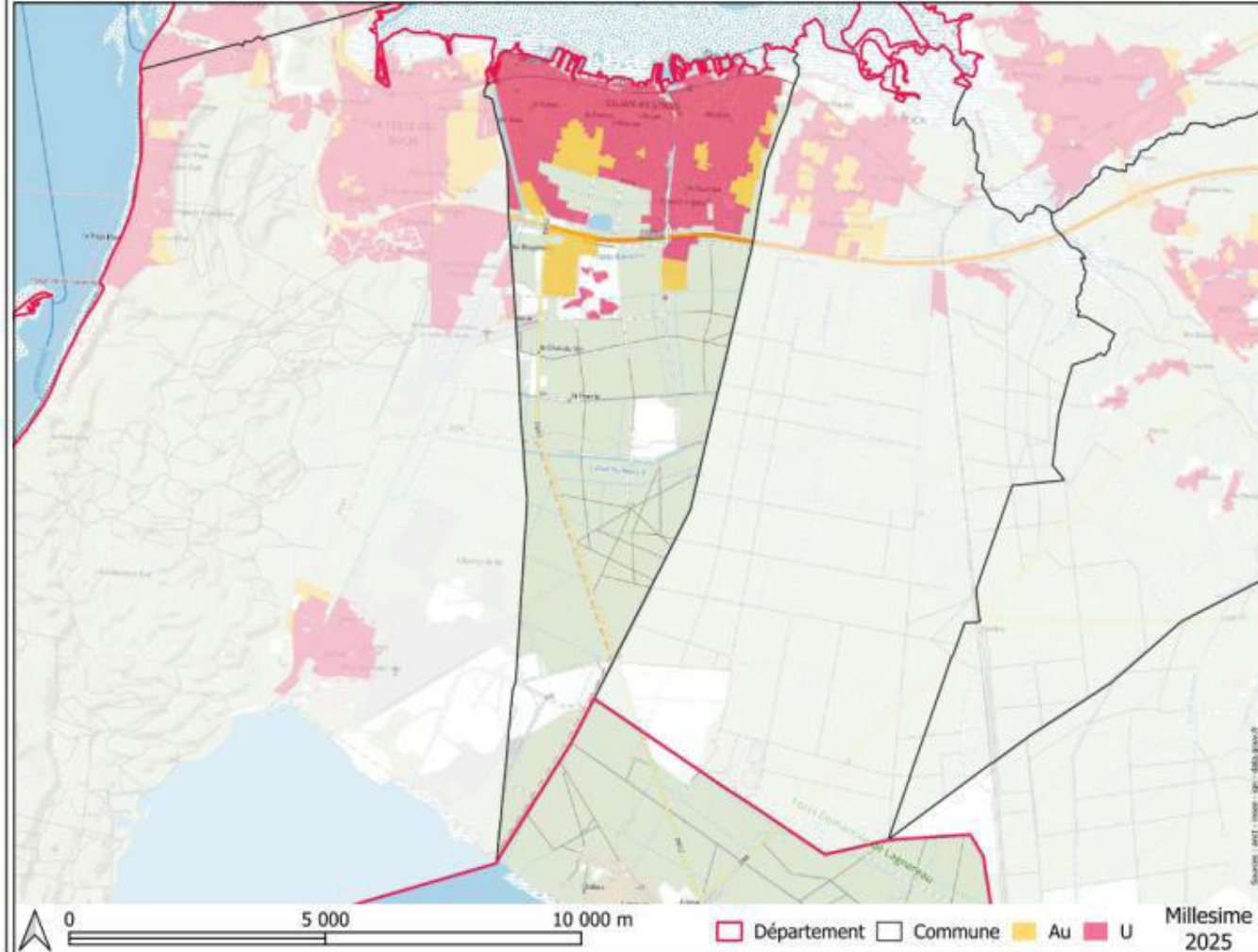


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **13861**

Dont :

- Rés. princ. : **11086 - 80%** ■
- Rés. sec. et occ. : **2099 - 15.1%** ■
- Vacants : **676 - 4.9%** ■



AVENANT N°1 D'AUGMENTATION DU PLAFOND FINANCIER À LA CONVENTION DE REALISATION N°33-25-021 POUR LA RESTRUCTURATION DES ILOTS « BEZIAN » ET « HAURAT » POUR PERMETTRE LE TRANSFERT DE DÉPENSES DE L'ACQUISITION « BEZIAN » LIÉE À LA CONVENTION N° 33-25-017



Object de l'avenant : Avenant n° 1 de modification de l'engagement financier

- Échéance convention : 30/06/2027
- Date d'acquisition du 1er foncier : 26/08/2019
- Montant engagement financier convention : 1 900 000 €, **augmenté de : 300 000 €, soit un total de : 2 200 000 €** permettant ainsi à l'EPF de mener à bien l'acquisition des parcelles concernées et de garantir la poursuite du projet.
- Signataires : Commune de Gujan Mestras et la COBAS
- Garantie financière : Commune



État d'avancement / justification de l'avenant :

L'intégration de l'achat de deux parcelles supplémentaires entraîne une augmentation du coût global de l'opération. En effet, le montant total prévisionnel de l'acquisition excède le plafond financier initialement fixé par la convention, lequel était arrêté à la somme de 1 900 000 €.



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE REALISATION N°33-25-021
POUR LA RESTRUCTURATION DES ILOTS « BEZIAN » ET « HAURAT » EN FAVEUR DU
LOGEMENT SOCIAL
ENTRE
LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS (33),
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La **Commune de Gujan-Mestras**, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 33 470 GUJAN-MESTRAS représentée par son maire, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, dont le siège est situé, 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON représentée par sa présidente, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la COBAS** » ;

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Dans la continuité de la convention opérationnelle n°33-18-032, il a été mis en place la convention de réalisation n°33-25-021 définissant un périmètre de réalisation sur le secteur « Bezian » et « Haurat », dans la perspective d'une sortie opérationnelle de ces deux ilots portés par l'EPFNA.

Aucune nouvelle acquisition n'était prévue dans le cadre de la nouvelle convention. Néanmoins, l'évolution de la situation foncière a mené l'EPFNA à préempter les parcelles cadastrées CB n°85 et CB n°86 faisant partie intégrante du périmètre d'intervention de l'ilot Bézian.

Cette nouvelle stratégie d'action foncière rend désormais nécessaire une augmentation du montant plafond de l'engagement financier de la convention n°33-25-021.

En conséquence, le présent avenant a pour objet de réviser le plafond financier de la convention afin de le porter à 2 200 000 €, permettant ainsi à l'EPF de mener à bien l'acquisition des parcelles concernées et de garantir la poursuite du projet.

BROUILLON

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour augmenter le plafond de la convention.

L'article 5.1 « Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle 33-18-032 et 33-25-017 » est modifié comme suit :

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 26 août 2019 à l'acquisition de la parcelle CB n°95 et le 13 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle CV n°29, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032-008) est de 1 637 534,81 € HT au 18 février 2025, réalisé à la date du 14 octobre 2025.

Dans le cadre de la convention de veille n°33-25-017, l'EPFNA a procédé le 15 décembre 2025 à la préemption des parcelles CB 85 et CB 86. Le prix de revient de cette opération (3325017-007) est de 350 000 € HT au 27 janvier 2026.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention n°33-18-032 au titre des opérations susvisées pour un montant total 1 637 534,81 € HT, réalisé à la date du 14 octobre 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention n° 33-25-017 au titre de l'opération susvisées pour un montant total 350 00 € HT.

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.

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2023-053 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023 attribuant une minoration SRU d'un montant de 350 000€ HT pour la réalisation du programme présenté ci-avant.

L'article 5.2 « Plafond de dépenses » est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 2 200 000 € HT (DEUX MILLION DEUX CENT MILLE EUROS)

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

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Bassin d'Arcachon Sud
représentée par son président

Madame Marie-Hélène des ESGAULX

La Commune
de Gujan-Mestras
représentée par
son maire

Madame Marie-Hélène des ESGAULX

L'établissement public foncier
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Annexe n°1 : Convention de réalisation n°33-25-021 entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

Annexe n° 2 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 025

Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun 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 et d'échelonnement à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE LAUZUN (47142) ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 ;
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026 ;

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

05 MARS 2026
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA

Contexte : La Commune doit assumer de lourdes dépenses et n'a pas les capacités financières pour racheter l'intégralité du stock en 2026. Elle nous a sollicités par courrier le 16/06/2025 pour demander une prolongation d'un an et demi à la convention. Aujourd'hui la commune est à la recherche d'un acquéreur potentiel pour tout ou partie du bien.

Prolonger la durée de la convention et mise en place d'un échelonnement de paiement sur les exercices 2026 et 2027. Pour laisser davantage de temps à la commune pour trouver un preneur, et lui permettre de racheter le stock dans le cas contraire.

Projet : Acquisition d'un ancien hôtel-restaurant et de son garage attenant, projet initial de céder à un restaurateur, mais aujourd'hui la commune est à la recherche d'un preneur.

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

Montant : 200 000 €

Echelonnement de paiement : Stock financier de 172 184 € HT au 27 juin 2025 :

- Avant le 30/06/2026 versement de 40 000 €
- Avant le 15/10/2027 paiement du solde, dont le montant pourra évoluer en fonction de la cession éventuelle de tout ou partie du foncier porté par l'EPFNA à un tiers. Si la commune ne trouvait pas de preneur, signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions au profit de la Personne publique garante et paiement du solde.

Garantie de rachat : COMMUNE DE LAUZUN (47142)

Rural à habitat dispersé
Les ruralités productives agricoles

731 hab.* (+0.27% [2016-2022])
2425.81 ha - 30.33 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **144.5** - Moy. annuelle : **0.4**
Tx évol.annuel. : **0.74%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1340 €/m²**
Prix médian - App. : €/m²
Prix médian - Local : **240 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

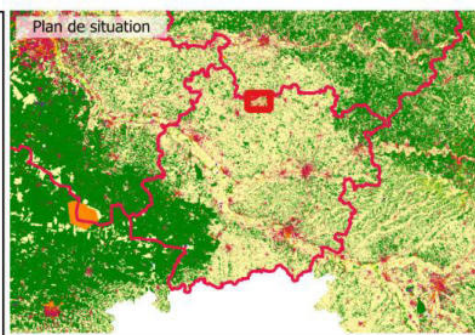
Revenu médian disponible : **19850 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **241**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):

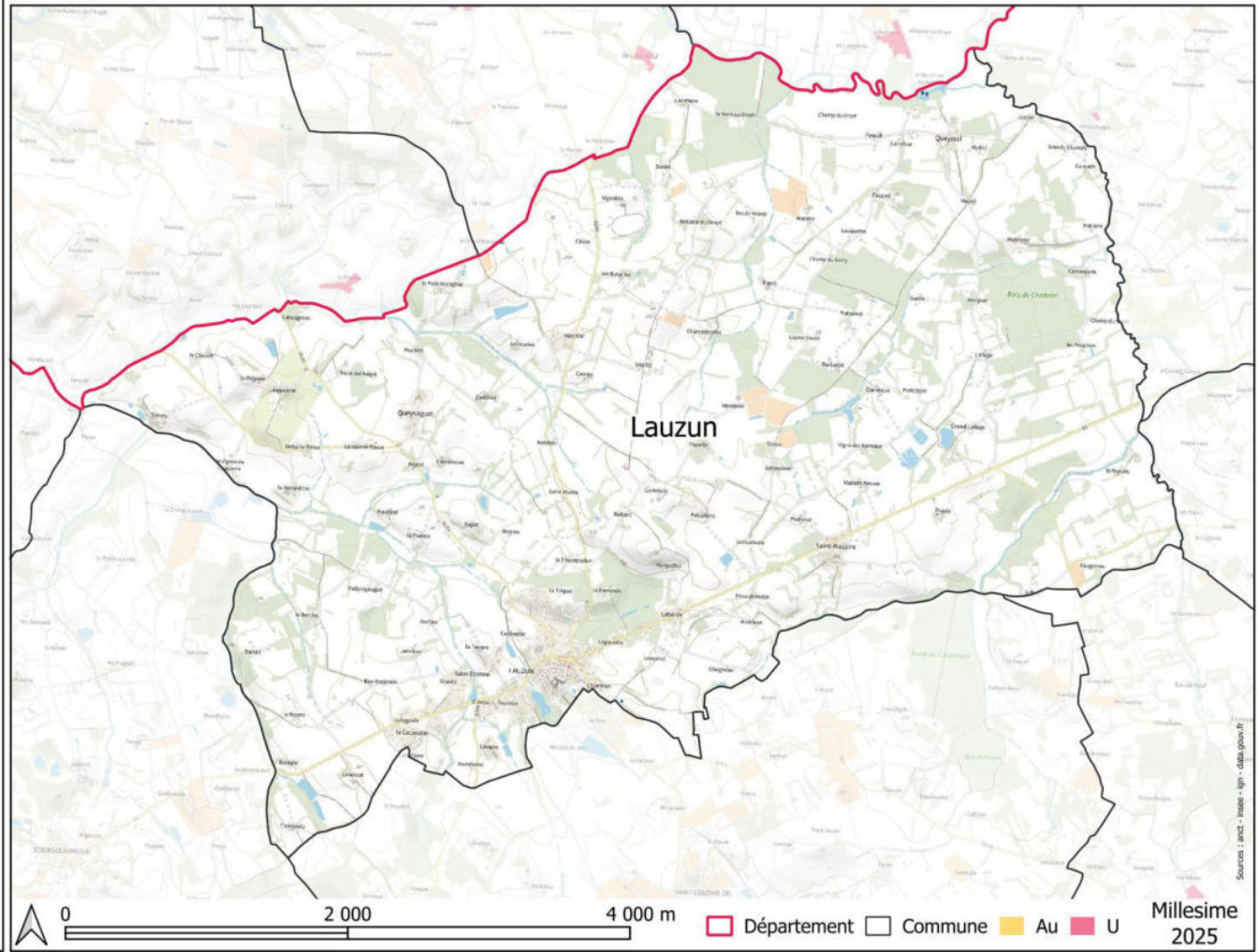
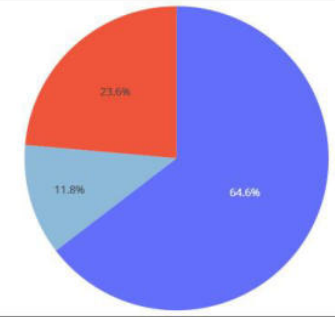
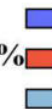


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **576**

Dont :

- Rés. princ. : **372 - 64.6%**
- Rés. sec. et occ. : **136 - 23.6%**
- Vacants : **68 - 11.8%**



0 2 000 4 000 m
Département Commune Au U
Millesime 2025

Avenant n°1 de prorogation et échelonnement de paiement _ Lauzun



- **Object de l'avenant : prorogation et échelonnement de paiement**
- Convention signée le 08/07/2021
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 13/04/2022
- Échéance convention : 13/04/2026
- Prolongation de : 1 an et demi, soit jusqu'au **31/12/2027**
- Montant engagement financier convention : 200 000 € (inchangé)
- **Echelonnement de paiement :**
 - Stock financier de 172 184 € HT au 27 juin 2025.
 - ➔ Avant le 30/06/2026 versement de 40 000 €
 - ➔ Avant le 15/10/2027 paiement du solde
- Signataires : Commune de Lauzun, Communauté de Communes du Pays de Lauzun et EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Le site se compose d'un immeuble de ville en R+2 avec un restaurant en rdc et de nombreuses dépendances en cœur d'îlot. Le local commercial est d'une surface de 286m² en rez-de-chaussée et le logement dans les étages est de 68m². Le foncier possède aussi un garage de 205 m².



Rappel du programme ou du projet :

- Réhabilitation des étages en logements
- RDC : restaurant gastronomique

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N° 1 DE PROROGATION ET D'ECHELONNEMENT

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-21-089

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LAUZUN,

LA COMMUNAUTE DES COMMUNES DU PAYS DE LAUZUN

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Lauzun** dont la Mairie est située 2 rue Marcel Hervé - 47410 LAUZUN, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Pierre BARJOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29/04/2021, Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

ET

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 30/06/2021 ci-après dénommée «**CCPL**» ;d'une part

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 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2025-..... en date du 2025

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 47-21-089 entre l'EPFNA, la Commune de Lauzun et la Communauté de commune du pays de Lauzun

Page 1 sur 5

PRÉAMBULE

La Commune de Lauzun, la Communauté de Communes du Pays de Lauzun et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 8 juillet 2021 une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis en 2023 le Restaurant « Le Lion D'or » - 6 rue Mazelié et boulevard de la Sablière (parcelles cadastrées section AB n° 328, 430 et 431). La commune a déjà acheté l'usufruit le 22 février 2023 au prix de 18 000€. Le site se compose d'un immeuble de ville en R+2 avec un restaurant en rdc et de nombreuses dépendances en cœur d'îlot. Le local commercial est d'une surface de 286m² en rez-de-chaussée et le logement dans les étages est de 68m². Le foncier possède aussi un garage de 205 m².

La commune nous a sollicités le 16/06/2025 pour demander une prolongation d'un an et demi à la convention. Aujourd'hui la commune est à la recherche d'un acquéreur pour tout ou partie du foncier.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- De proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2027 ;
- D'établir un échelonnement de paiement afin de permettre à la Commune de racheter les parcelles citées ci-avant et acquises par l'EPFNA sur deux exercices.

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 2027**.

ARTICLE 2 – MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT :

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la CCPL et la Commune de Lauzun, Personne publique garante, arrive à échéance le 4 avril 2026. Au 27 juin 2025, et dans le cadre de l'opération n°1 (47-21-089001, Lauzun - Redynamisation du centre bourg – 6 rue Mazelié et boulevard de la Sablière) l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 172 184 € HT correspondant au coût d'acquisition des parcelles **AB0431, AB0328, AB0432** ainsi qu'aux divers frais de portage liés.

L'échelonnement engage la commune à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel du bien et n'entre en 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 a acquis les biens susmentionnés pour un montant de 172 184 € HT.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier situé 6 rue Mazelié et boulevard de la Sablière, par la Personne publique garante, soit la Commune de Lauzun, suivant le principe de

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 47-21-089 entre l'EPFNA, la Commune de Lauzun et la Communauté de commune du pays de Lauzun

Page 2 sur 5

l'échelonnement de paiement. La Personne publique garante rachète en plusieurs temps le bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de **172 184 €** de la façon suivante :

- Avant le 30 novembre 2026, la Commune de Lauzun verse à l'EPFNA la somme de 40 000€ HT ;
- Avant le 15 octobre 2027, paiement du solde, dont le montant pourra évoluer en fonction de la cession éventuelle de tout ou partie du foncier porté par l'EPFNA à un tiers. Si la commune ne trouvait pas de preneur, signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions au profit de la Personne publique garante et paiement du solde.

2- Règlement des échéances

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 M57), 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 n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de 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- Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes sont déduites.

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

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Lauzun ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 2ème trimestre 2026, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune de Lauzun. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieur au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Lauzun a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 47-21-089 entre l'EPFNA, la Commune de Lauzun et la Communauté de commune du pays de Lauzun

Page 3 sur 5

sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la Commune de Lauzun.

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- Transfert de propriété et de jouissance

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 Lauzun. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession correspondant au foncier susvisé en sa forme authentique.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Lauzun
représentée par son Maire,

Jean-Pierre Barjou

La Communauté de Communes du
Pays de Lauzun
représentée par son Président

Emilien ROSO

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°47-21-089

PROJET

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 47-21-089 entre l'EPFNA, la Commune de Lauzun et la Communauté de commune du pays de Lauzun

Page 5 sur 5

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 026

Convention de réalisation n°47-26-017 d'action foncière en faveur du développement de l'offre de services entre la commune de Dausse 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°47-26-017 d'action foncière en faveur du développement de l'offre de services entre la commune de Dausse et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE DAUSSE (47079) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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,
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026.

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
05 MARS 2026

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-26-017 d'action foncière en faveur du développement de l'offre de services
entre la commune de Dausse et l'EPFNA

Contexte : Maison de ville et garage attenant sur un terrain de 1 808 m² en cœur de bourg. Le bien, actuellement libre, a fait l'objet d'une succession et est actuellement propriété de deux indivisaires. Les propriétaires ont indiqué leur souhait de vendre leur bien pour le projet porté par la commune.

Projet : Acquisition et portage du foncier par l'EPFNA avant cession à la SCIC réalisant le projet.

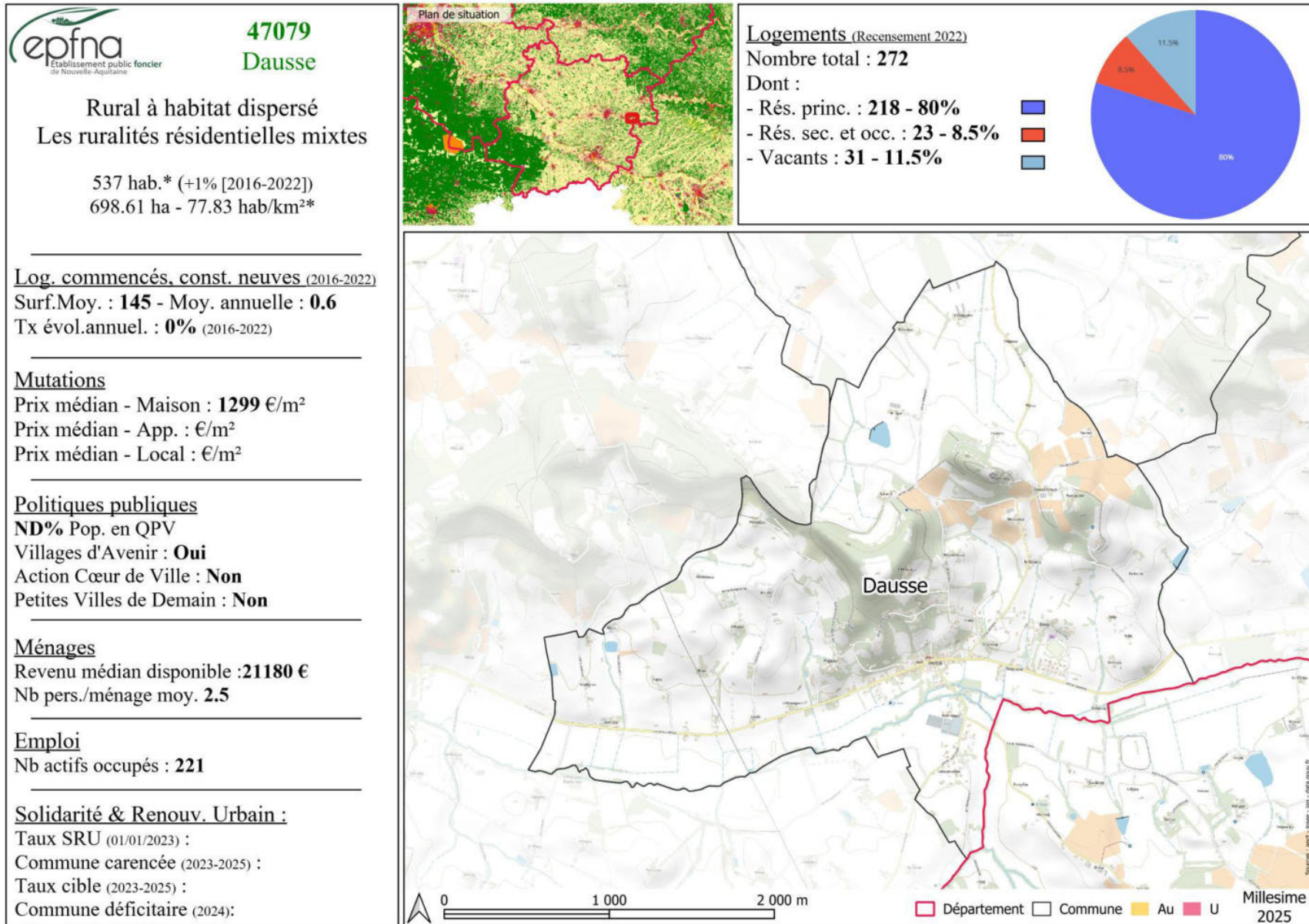
Suite à la fermeture de son unique restaurant, la commune a identifié un porteur de projet intéressé pour développer un projet de gîte-restaurant sur un foncier situé à un endroit stratégique en cœur de bourg. La commune souhaite s'engager dans ce projet, et se porter acquéreuse du site en même temps que le porteur de projet privé, dans le cadre d'une SCIC.

Date de fin de la convention : 31/12/2030

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE DAUSSE (47079)

Convention de réalisation n°47-26-017 entre la Commune de Dausse et l'EPFNA en faveur du développement de l'offre de services



Convention de réalisation n°47-26-017 entre la Commune de Dausse et l'EPFNA en faveur du développement de l'offre de services



Situation: Dausse – 526 habitants



description du/des biens :

Parcelle	Contenance (m ²)
AD 58	1808

Convention de réalisation n°47-26-017 entre la Commune de Dausse et l'EPFNA en faveur du développement de l'offre de services



Titre de l'odj : Convention de réalisation n°47-26-017 entre la Commune de Dausse et l'EPFNA en faveur du développement de l'offre de services

Nom des signataires : Commune de Dausse et EPFNA

Projet : Réalisation d'un projet mixte en portage partenarial (restauration, hôtel, tiers-lieu et brocante)

Montant : 200 000 €

Garant du rachat : Commune de Dausse

date échéance convention : 31/12/2030

Enjeux et Programme services/commerce

Rachat par qui ? Opérateur immobilier ou la Commune

La Commune veut assurer le maintien d'une activité de restauration en cœur de bourg, suite à la fermeture de son unique restaurant, et souhaite développer l'attractivité de son centre-bourg en favorisant l'implantation d'un commerce et de services d'hébergement touristique.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



COMMUNE DE DAUSSE



CONVENTION REALISATION N°47-26-017

D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE SERVICES

ENTRE

LA COMMUNE DE DAUSSE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Dausse**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 6 route de Villeneuve à Dausse (47140), représentée par **Monsieur Gilbert GUERIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026- du XX XX 2026.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

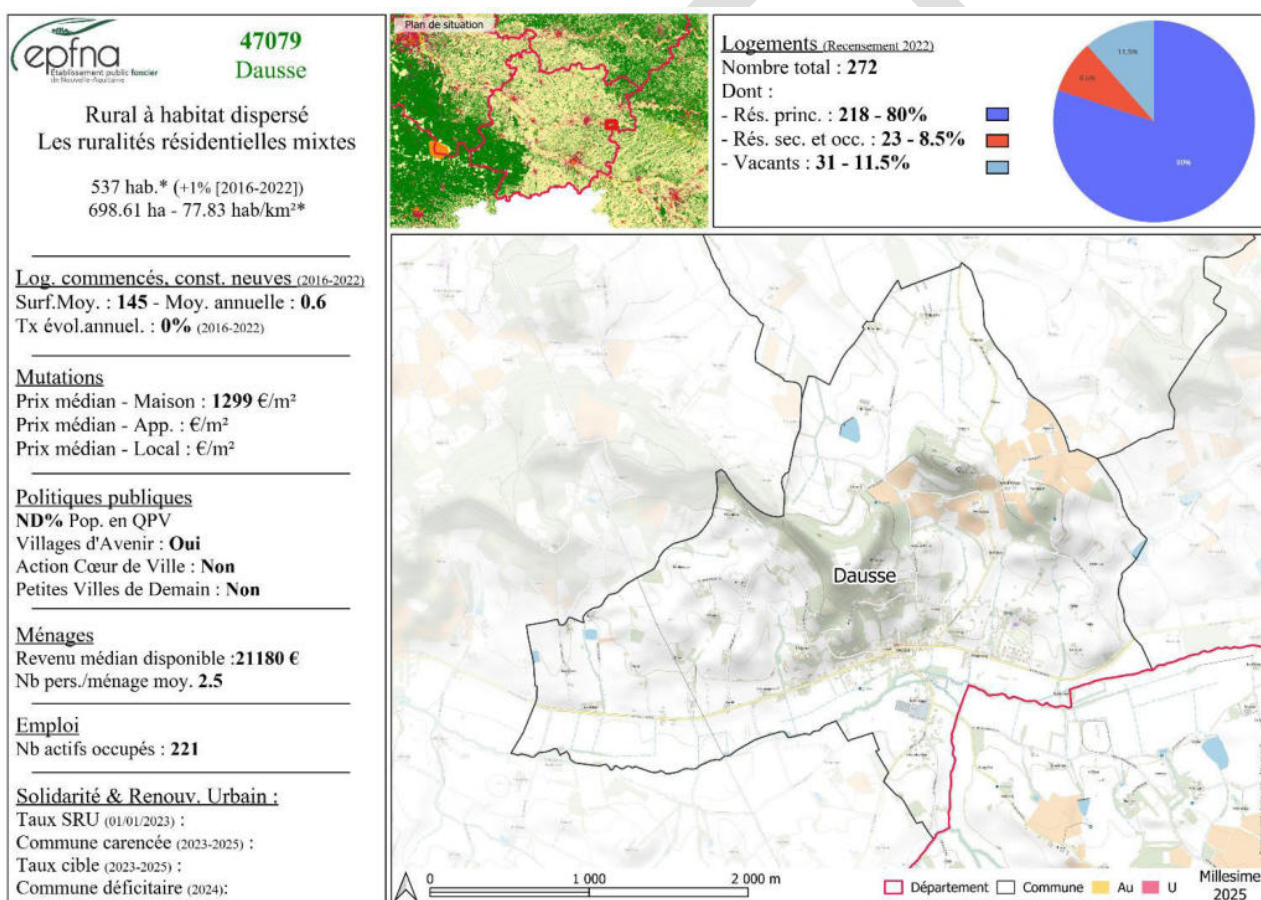
La commune de Dausse

La commune de Dausse est localisée à la limite est du département du Lot-et-Garonne. Elle est intégrée à la communauté de communes Fumel Vallée du Lot depuis 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la D661, traversant Dausse d'est en ouest et reliant Villeneuve-sur-Lot.

La commune est lauréate du programme Villages d'Avenir, et intégrera prochainement l'ORT Fumel Vallée du Lot, qui prévoit une fiche-action dédiée au projet objet de la présente convention.

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



Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
	Approuvée le 15 mai 2003	
PLH	Néant	Remarques évolutions du document

SCOT	Néant	<p>Remarques évolution du document</p> <p>La CC de Fumel Vallée du Lot délibèrera fin février 2026 pour proposer un projet de périmètre de SCOT « Lot et Bastides », intégrant la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois, la CC de Lot et Tolzac ainsi que la CC des Bastides en Haut Agenais Périgord</p>
------	-------	--

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Dausse et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

x	le développement des activités et des services
---	--

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 38 avenue André Testut » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
AD 58	18 a 8 ca (1808 m ²)	Maison avec garage et jardin	38 avenue André Testut	Carte communale	SUP PM1 _ Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM)	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.

Le bien, situé en plein cœur de bourg au croisement des avenues André Testut et Pierre Fournié, se compose d'une maison de ville à deux étages et d'un garage attenant, l'ensemble représentant 400 m² au sol, et d'un jardin. Le bien est vacant depuis plus de cinq ans, et se trouve en indivision suite à une succession.



2.2. Définition du projet

A ce stade, la Commune dispose, sur ce périmètre, des études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

- Etude EGIS pour le compte de l'ANCT, intitulée « Dausse Village d'Avenir – Stratégie de revitalisation 2025-2035 », livrée en juillet 2025, et mise à jour le 6 février 2026

L'étude, pilotée par l'ANCT, a mis en lumière un déficit d'emplois sur la CC de Fumel Vallée du Lot, contrebalancé par une dynamique de création d'entreprises entre 2016 et 2022 (+88%), mais qui concerne surtout les pôles urbains les plus denses du territoire de la CC. L'étude identifie plusieurs axes afin de développer la stratégie touristique du Fumelois, notamment sur les 9 communes Villages d'Avenir, dont Dausse fait partie ; de nombreux atouts patrimoniaux du territoire à valoriser sont identifiés (patrimoine bâti, artisanal, gastronomique, chemins de randonnée...), autour de Dausse notamment. Ces constats ont fait apparaître la nécessité de développer les services et la mise en tourisme autour du Lot, notamment sur des territoires à dynamiser tels que Dausse.

Dans le cadre de cette stratégie globale, la fiche-action dédiée au projet de Dausse vise à structurer une stratégie commune de développement des services, équipements et commerces, avec pour objectif de créer une centralité vivante et accessible, en garantissant la pérennité des commerces existants. La fiche-action prend acte d'une baisse d'attractivité du centre-bourg de Dausse, suite à la fermeture de La Petite Auberge, son café-bar-restaurant, et préconise un diagnostic commercial afin d'étudier l'opportunité d'un bar restaurant. Ce diagnostic est actuellement mené dans le cadre d'une étude de préprogrammation et de faisabilité réalisée par le CAUE 47.

Début 2026, un porteur de projet privé cherchant à développer un projet d'hôtel-restaurant a été identifié par la mairie, et s'est positionné pour acquérir le foncier objet du périmètre d'intervention de la présente convention. La mairie, souhaitant soutenir et participer à ce projet s'inscrivant dans la stratégie de dynamisation de son centre-bourg, ainsi que dans la stratégie communautaire de développement de l'offre liée au tourisme, a proposé au porteur privé de constituer une SCIC avec la commune, afin de gérer les différentes composantes d'un projet mixte (hôtel-restaurant, tiers-lieu et brocante). Les propriétaires actuels du foncier ont indiqué à la mairie leur volonté de céder leur bien pour ce projet ; la SCIC n'étant pas encore constituée, la commune a sollicité l'EPFNA afin d'acquérir le foncier et de le porter le temps de la création de la SCIC et de l'affinage du projet.

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

Acquisition d'un foncier situé au 38 avenue André Testut à Dausse, afin de favoriser le développement de l'offre de services en centre-bourg de la commune, par l'implantation d'un projet mixte comprenant restauration, activité hôtelière, tiers-lieu et brocante.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant :

- Réhabilitation des bâtiments afin d'y implanter une brasserie ainsi qu'une partie hôtellerie, un tiers-lieu et une brocante.

La Commune veut assurer le maintien d'une activité de restauration en cœur de bourg, suite à la fermeture de son unique restaurant, et souhaite développer l'attractivité de son centre-bourg en favorisant l'implantation de deux commerces et d'une activité d'hébergement touristique. D'autres usages possibles restant à définir.

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 SCIC constituée entre la Commune et le porteur de projet.

En cas d'échec du projet avec le porteur de projet, l'EPFNA n'est pas en charge de la recherche d'un autre preneur.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : mars-juin 2026
- Réalisation des études complémentaires : 2026-2027
- Choix de l'opérateur par la commune : 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2026-2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : premier trimestre 2027
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2027
- Mise en service : 2027-2028

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 09/02/2026, la collectivité 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 délibération du CM sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

La commune ne sollicite pas l'EPFNA pour la réalisation d'études, ce paragraphe est sans objet, des études (CAUE, CDMA, fiscaliste privé...) étant déjà en cours ou programmées.

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 :

- Sont libres de toute occupation et seront mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

La commune ne sollicite pas l'EPFNA pour des travaux de démolition ou dépollution, ce paragraphe est sans objet, le bien étant destiné à être conservé et réhabilité par le porteur de projet.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

L'EPFNA 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Dausse
représentée par son maire,

Gilbert GUERIN

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

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 027

Convention d'études n°86-26-009 de reconversion d'un site commercial pour la création de logements mixtes dans l'unité urbaine entre la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers - communauté urbaine 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 d'études n°86-26-009 de reconversion d'un site commercial pour la création de logements mixtes dans l'unité urbaine entre la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE MIGNE-AUXANCES (86158) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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,
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026.

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

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 jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Convention d'études n°86-26-009 de reconversion d'un site commercial pour la création de logements mixtes dans l'unité urbaine entre la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA

Contexte : La commune de Migné-Auxances est située au Nord-Ouest de Poitiers. Elle est limitrophe avec la ville centre de la Vienne. La commune est traversée par la Nationale 147 reliant Poitiers à Limoges. Elle compte 6276 habitants. Elle est soumise à la loi SRU. Elle est intégrée dans le CMS mutualisant porté par Grand Poitiers.

Projet : Reconversion d'un grand tènement foncier situé dans le tissu urbain pour le développement d'une opération de logements dont une part de logements locatifs sociaux.

Opération de création de logements mixtes en renouvellement d'une zone économique. Située dans le tissu urbain représentant l'une des dernières grandes opportunités foncières pour le développement d'une opération de logements sur le territoire communal (hors extension urbaine)

Date de fin de la convention : 31/12/2030

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE MIGNE-AUXANCES (86158)

Bourgs ruraux
Les petites polarités mixtes

6276 hab.* (+0.71% [2016-2022])
2898.69 ha - 216.41 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **113.8** - Moy. annuelle : **7.4**
Tx évol.annuel. : **0.9%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1957 €/m²**
Prix médian - App. : **1803 €/m²**
Prix médian - Local : **522 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

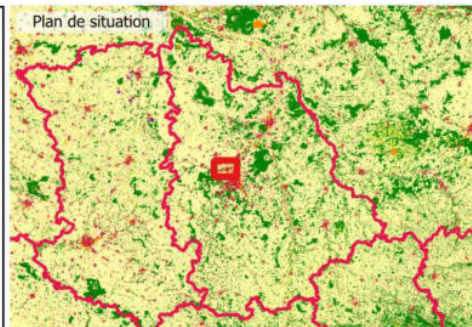
Revenu médian disponible : **24800 €**
Nb pers./ménage moy. **2.3**

Emploi

Nb actifs occupés : **2692**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.1506**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.2**
Commune déficitaire (2024): **true**

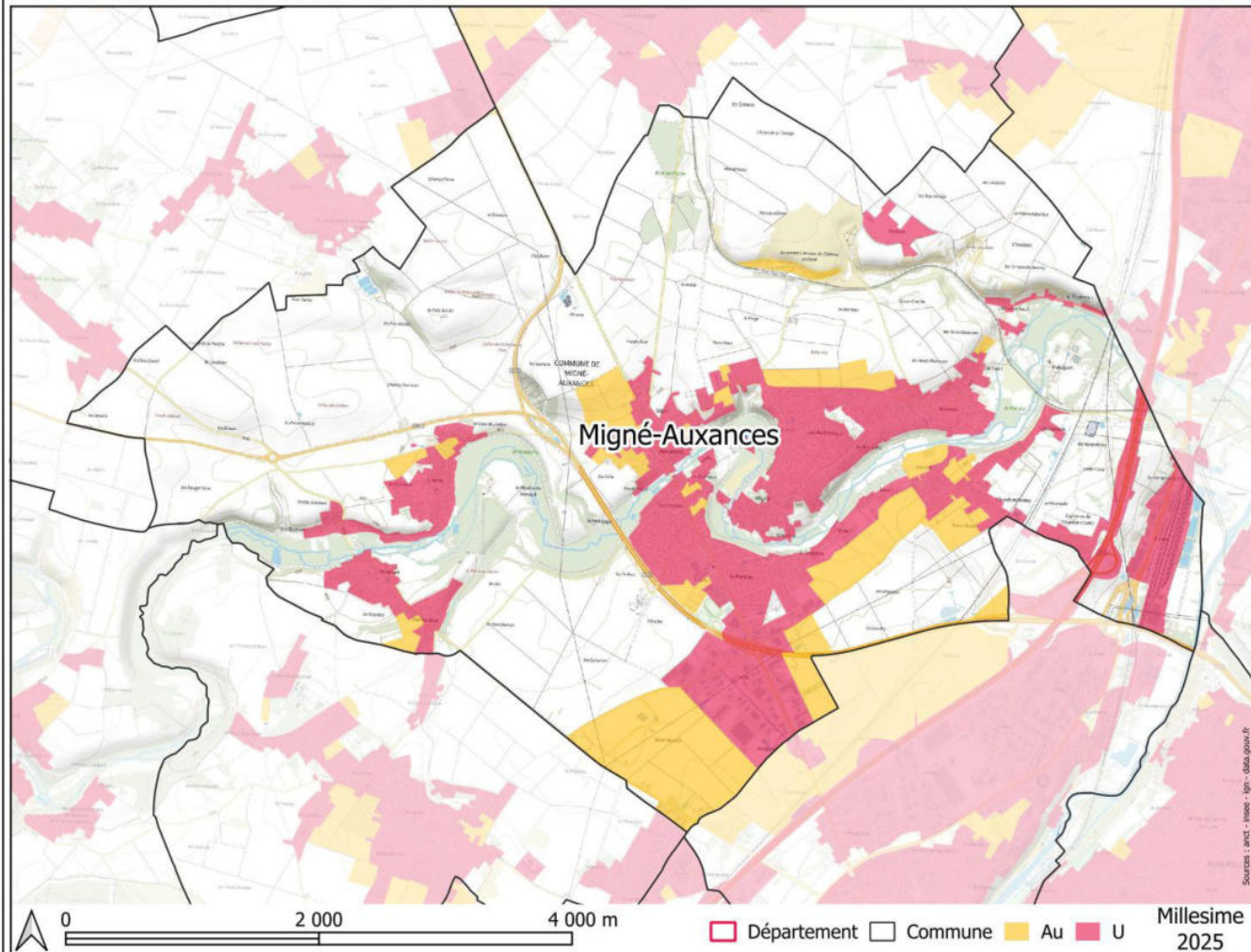
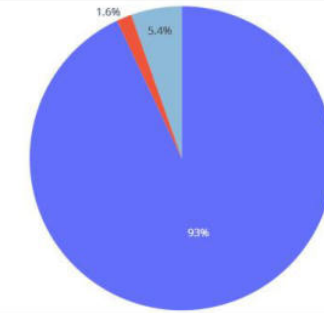


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **2894**

Dont :

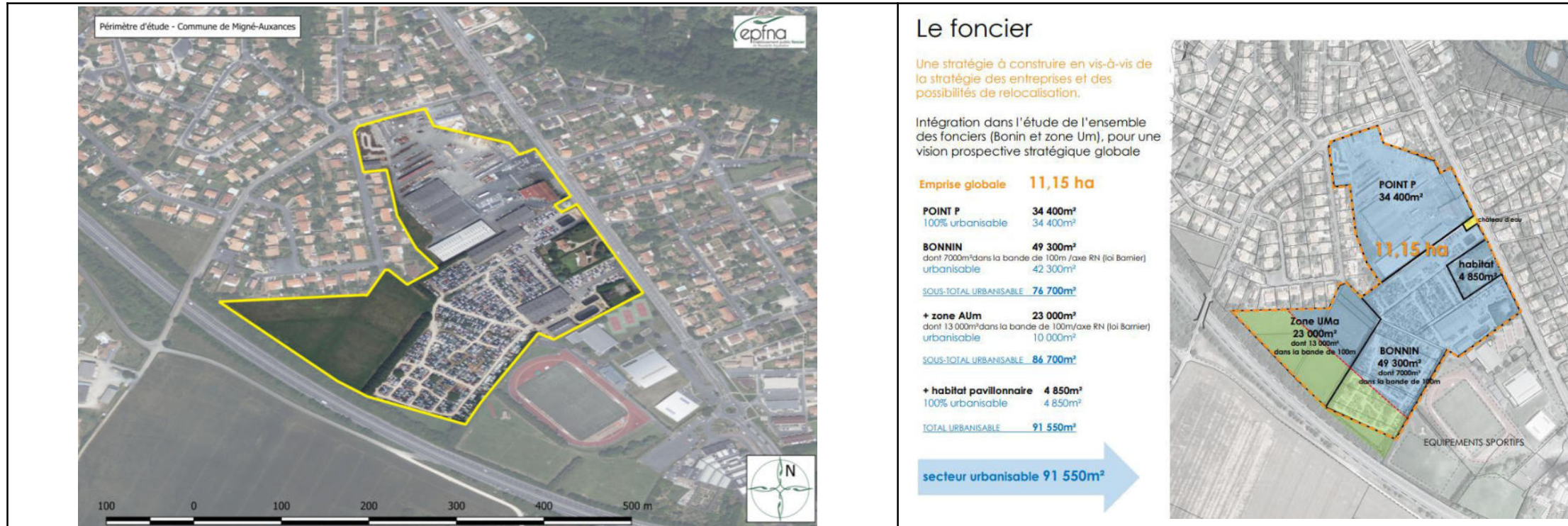
- Rés. princ. : **2692 - 93%**
- Rés. sec. et occ. : **47 - 1.6%**
- Vacants : **155 - 5.4%**



Convention d'études n°86-26-009 de reconversion d'un site commercial pour la création de logements mixtes dans l'unité urbaine – Migné-Auxances



Situation: La commune de Migné-Auxances est située au Nord-Ouest de Poitiers. Elle est limitrophe avec la ville centre de la Vienne. La commune est traversée par la Nationale 147 reliant Poitiers à Limoges. Elle compte 6276 habitants. Elle est soumise à la loi SRU. Elle est intégrée dans le CMS mutualisant porté par Grand Poitiers.



description du/des biens :

- Point P et CEDEO, sociétés du groupe Saint-Gobain. Site de 3,5 hectares, zonage : U1 r 2-3
- Casse automobile de près de 5 hectares toujours en activité avec plusieurs zonages => déplacement à prévoir et modification du zonage (PLUi en cours)
- Zone AUm2, d'environ 1 hectare, composée de plusieurs parcelles avec différents propriétaires

Projet



Titre de l'odj : Convention d'études n°86-26-009 de reconversion d'un site commercial pour la création de logements mixtes dans l'unité urbaine entre la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Migné-Auxances et Grand Poitiers – communauté urbaine

Projet : Reconversion d'un grand tènement foncier situé dans le tissu urbain représentant l'une des dernières grandes opportunités foncières pour le développement d'une opération de logements sur le territoire communal (hors extension urbaine)

Montant : 100 000 €

Garant du rachat : Commune de Migné-Auxances

date échéance convention : 31/12/2030



Enjeux et Programme

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS INDICATIF

Secteur « POINT P »

3,44ha

180 logements

Secteur « BONNIN »

4,93ha HORS ZONE NON AEDIFICANDI

234 logements

Secteur AUm

1ha HORS ZONE NON AEDIFICANDI

36 logements

450 logements

+ capacité de 30 logements environ sur les parcelles pavillonnaires sur la route de Poitiers

Densité moyenne

- 450 logements sur 11ha – 40 lots/ha

- 450 logements sur le secteur urbanisable de 9ha – 50 logts/ha

Secteur « NEXITY »

1,85 ha - 83 logements environ > 45 logts/ha

Secteur « Peninguette »

11,8 ha - 300 logements environ > 25,5 logts/ha



Planning des grandes étapes :

Projet sur le long terme :

- Visite par l'EPFNA puis réalisation d'études de sols et de diagnostics sur les bâtiments.
- Travail avec la SEP pour obtenir une faisabilité réaliste (par tranche)
- Début des négociations

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION D'ÉTUDES N° 86-26-009

POUR LA RECONVERSION D'UN SITE COMMERCIAL POUR LA CRÉATION DE
LOGEMENTS MIXTES DANS L'UNITÉ URBAINE

ENTRE

LA COMMUNE DE MIGNÉ-AUXANCES

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Migné-Auxances**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 rue du 8 mai 1945 à Migné-Auxances (86440), représentée par **Monsieur Daniel JUIN**, adjoint à l'aménagement du territoire et l'urbanisme, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

Grand Poitiers Communauté urbaine, dont le siège est situé 84 rue des Carmélites 86000 POITIERS – représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, élue en cette qualité aux termes des procès-verbaux d'installation du Conseil Communautaire en date des 10 et 24 juillet 2020 et habilitée à signer la présente en vertu de la délibération n° en date du

ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ou « **l'Intercommunalité** » ;

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-2026- du 26 février 2026.

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

PRÉAMBULE

La commune de Migné-Auxances

La commune de Migné-Auxances est localisée dans le département de la Vienne, au nord-ouest de Poitiers. Elle est intégrée à Grand Poitiers - communauté urbaine.

La commune est traversée par la Nationale 147 reliant Poitiers à Limoges.

La commune de Migné-Auxances est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle a signé un contrat de mixité social (CMS) mutualisant porté par Grand Poitiers.

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

	Migné-Auxances	Grand Poitiers	Vienne
Population	6 276	196 849	438 688
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,7 %	0,4 %	0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	14,5 %	14,26 %	10,63 %
Rythme de construction annuel (logement)	8	803	1 323
Taux de vacance du parc de logements	5,4 %	10,64 %	9,35 %
Nombre de personnes par ménages	2,34	2,02	2,04
Nombre d'emplois au lieu de travail	3 043	100 327	175 023
Nombre d'entreprises	52	1 991	3 822
Nombre de commerces, hébergements, restauration	92	2 964	6 674
Taux de chômage annuel moyen	8 %	13,45 %	10,6 %

Grand Poitiers – Communauté urbaine

Grand Poitiers regroupe 40 communes de la Vienne et est devenu communauté urbaine par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2017.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi de Grand Poitiers (12 villes)	Dernière approbation en date du 28 juin 2013	un nouveau PLUi est en cours d'élaboration
PLH 2019-2024	Approuvé le 6 décembre 2019	Le prochain PLH est en cours d'élaboration
SCOT du Seuil du Poitou	Approuvé le 11 février 2020	Le 26 juin 2021, Application de la feuille de route pour la période 2021-2025

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la commune, Grand Poitiers et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la commune, Grand Poitiers et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
	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. PÉRIMÈTRES D'ETUDES

2.1. Définition du secteur d'intervention et des objectifs

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de logements mixtes avec une part importante de logements sociaux. Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « RECONVERSION D'UN SITE COMMERCIAL » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Unité	Adresse de la parcelle
86158000AA0084	5514	m ²	L ERABLE
86158000AA0085	3727	m ²	L ERABLE
86158000AD0012	9600	m ²	RUE DE POITIERS
86158000AD0014	2554	m ²	51 RUE DE POITIERS
86158000AD0015	2405	m ²	53 RUE DE POITIERS
86158000AD0016	3620	m ²	RUE DE POITIERS
86158000AD0017	3603	m ²	RUE DE POITIERS
86158000AD0018	1143	m ²	RUE DE POITIERS
86158000AD0019	9799	m ²	55 RUE DE POITIERS
86158000AD0086	1813	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0087	3900	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0088	6838	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0089	3369	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0091	8056	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0092	2336	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0093	4200	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0094	852	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0095	1110	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0096	16	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0097	80	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0098	766	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0099	881	m ²	LA HAUTE LOGE
86158000AD0102	939	m ²	RUE DE POITIERS
86158000AD0104	34455	m ²	43 RUE DE POITIERS
86158000AD0090	336	m ²	LA HAUTE LOGE



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

La commune souhaite reconvertir un grand tènement foncier situé dans le tissu urbain représentant l'une des dernières grandes opportunités foncières pour le développement d'une opération de logements sur le territoire communal (hors extension urbaine).

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grandes composantes (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu d'engager les études suivantes :

	Stratégie d'intervention foncière	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Gisement foncier	X	Etude de faisabilité
X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude de programmation urbaine		Etude de programmation commerciale

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, dont une copie est remise à l'EPFNA. Elles manifestent la volonté politique de réalisation d'un projet, et serviront de base à la réflexion et aux études à venir :

- Etude de faisabilité urbaine réalisée par la SEP (Société d'Equipeement du Poitou)

3. MODALITÉS DE RÉALISATION DES ÉTUDES

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

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

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

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

4. MODALITÉS DE FINANCEMENT ET DE PAIEMENT

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

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

Si la présente convention devait se poursuivre à travers une convention de veille ou de réalisation, le montant des études et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité, ...) seront transférés dans cette future convention, si toutefois celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention d'études.

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. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 100 000 €.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la commune.

Au terme de la ou des études, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA les dépenses liées aux études réalisées.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la commune 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.

L'EPFNA transmettra à la commune un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2030**. L'EPFNA ne pourra pas commanditer une étude au-delà de la date d'échéance de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention, conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de la ou des opérations.

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 Grand Poitiers, 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. SUITE DE LA CONVENTION

Chaque année et au plus tard 2 mois avant l'échéance de la convention, les signataires 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 :

- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de projet pour chacun des projets validés par la commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

- La conclusion d'une convention de veille, si le projet ne nécessite pas de négociations amiables et doit donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

9. TRANSMISSION DES DONNÉES

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

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

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

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

10. PROTECTION DES DONNÉES

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

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

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

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

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

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

11. 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.

12. RÉSILIATION DE LA CONVENTION

12.1. Résiliation mutuelle

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

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

12.2. Résiliation de droit

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

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

L'EPFNA informe la 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

12.3. Conséquences de la résiliation

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

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre au autres parties, 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.

13. CONTENTIEUX ET RÉOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Migné-Auxances
représentée par son adjoint au
maire,

Daniel JUIN

Grand Poitiers –
Communauté urbaine
représentée par sa présidente,

Florence JARDIN

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleur générale économique et financier, n° 2026/ en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° **B-2026- 028**

Avenant n°1 de prolongation et d'augmentation du montant plafond à la convention opérationnelle n°87-20-001 d'action foncière pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des Portes Ferrées entre Limoges Métropole - communauté urbaine, la ville de Limoges 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 prolongation et d'augmentation du montant plafond à la convention opérationnelle n°87-20-001 d'action foncière pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des Portes Ferrées entre Limoges Métropole - communauté urbaine, la ville de Limoges et l'EPFNAv annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CU LIMOGES MÉTROPOLE ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou 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 ;
- DIT que la présente délibération ne pourra être mise en œuvre qu'à l'issue de la publication de la loi de finances de l'année 2026 ;

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 5 MARS 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 jeudi 26 février 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prolongation et d'augmentation du montant plafond à la convention opérationnelle n°87-20-001 d'action foncière pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des Portes Ferrées entre Limoges Métropole - communauté urbaine, la ville de Limoges et l'EPFNA

Contexte : Les négociations amiables n'ayant pas permis l'acquisition de l'ensemble des lots composant ce centre commercial, Limoges Métropole a confirmé sa volonté d'engager une procédure d'expropriation. L'EPFNA a donc déposé un dossier de déclaration d'utilité publique en préfecture de Haute-Vienne. Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a déclaré l'opération d'utilité publique par un arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2023. Par la suite, aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2024, Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a déclaré cessibles les parcelles incluses dans l'emprise du projet de réserve foncière. Madame la Juge de l'expropriation a rendu, en date du 24 octobre 2024, une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFNA. Cette ordonnance a fait l'objet d'une ordonnance rectificative rendue par Madame la Juge de l'expropriation en date du 29 novembre 2024. Par la suite, l'EPFNA a fait l'acquisition d'un nouveau lot et a également obtenu un nouvel accord (signature d'un traité d'adhésion en début d'année 2026).

La date d'échéance de la convention étant fixée au 11 septembre 2026, il convient de proroger sa durée de validité jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre à l'EPFNA de finaliser la procédure de DUP, d'acquérir les derniers lots du périmètre puis de rétrocéder l'ensemble du foncier à Limoges Métropole. De plus, les montants des derniers lots à acquérir étant fixés par le juge de l'expropriation, le budget actuel estimé par l'EPFNA pourrait ne pas être suffisant. Il convient donc de relever de 200 000 € supplémentaire l'engagement global au titre de la convention opérationnelle.

Projet : Requalification d'un centre commercial.

Sur le quartier des Portes Ferrées, site d'intérêt régional, la Ville de Limoges, Limoges Métropole et l'ensemble des partenaires portent un projet de renouvellement urbain visant à requalifier le quartier à travers notamment la déconstruction d'immeubles d'habitat social dégradé rue des Portes Ferrées, le réaménagement d'espaces publics et la mutation du centre commercial en déclin de l'entrée de quartier. Les Portes Ferrées sont en cours de transformation en écoquartier se structurant autour d'un grand parc urbain relié aux bords de Vienne et au centre-ville, rayonnant sur l'habitat des rues Domnolet-Lafarge (résidence d'habitat social et futurs îlots résidentiels rue des Portes Ferrées).

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

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : CU LIMOGES MÉTROPOLE

Grands centres urbains
Hors champ : DOM ou commune

129754 hab.* (+/-0.37% [2016-2022])
7980.17 ha - 1663.51 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **64.7** - Moy. annuelle : **208.8**

Tx évol.annuel. : **0.23%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1932 €/m²**

Prix médian - App. : **1563 €/m²**

Prix médian - Local : **1000 €/m²**

Politiques publiques

18.9% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Non**

Action Cœur de Ville : **Oui**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **20590 €**

Nb pers./ménage moy. **1.7**

Emploi

Nb actifs occupés : **47403**

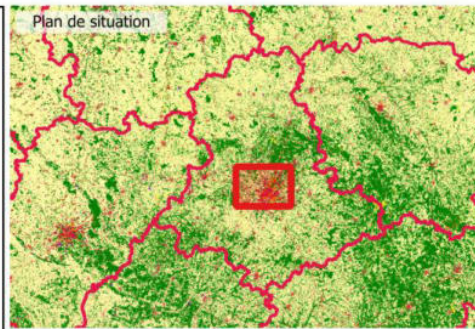
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.2858**

Commune carencée (2023-2025) : **false**

Taux cible (2023-2025) : **0.2**

Commune déficitaire (2024): **false**



Logements (Recensement 2022)

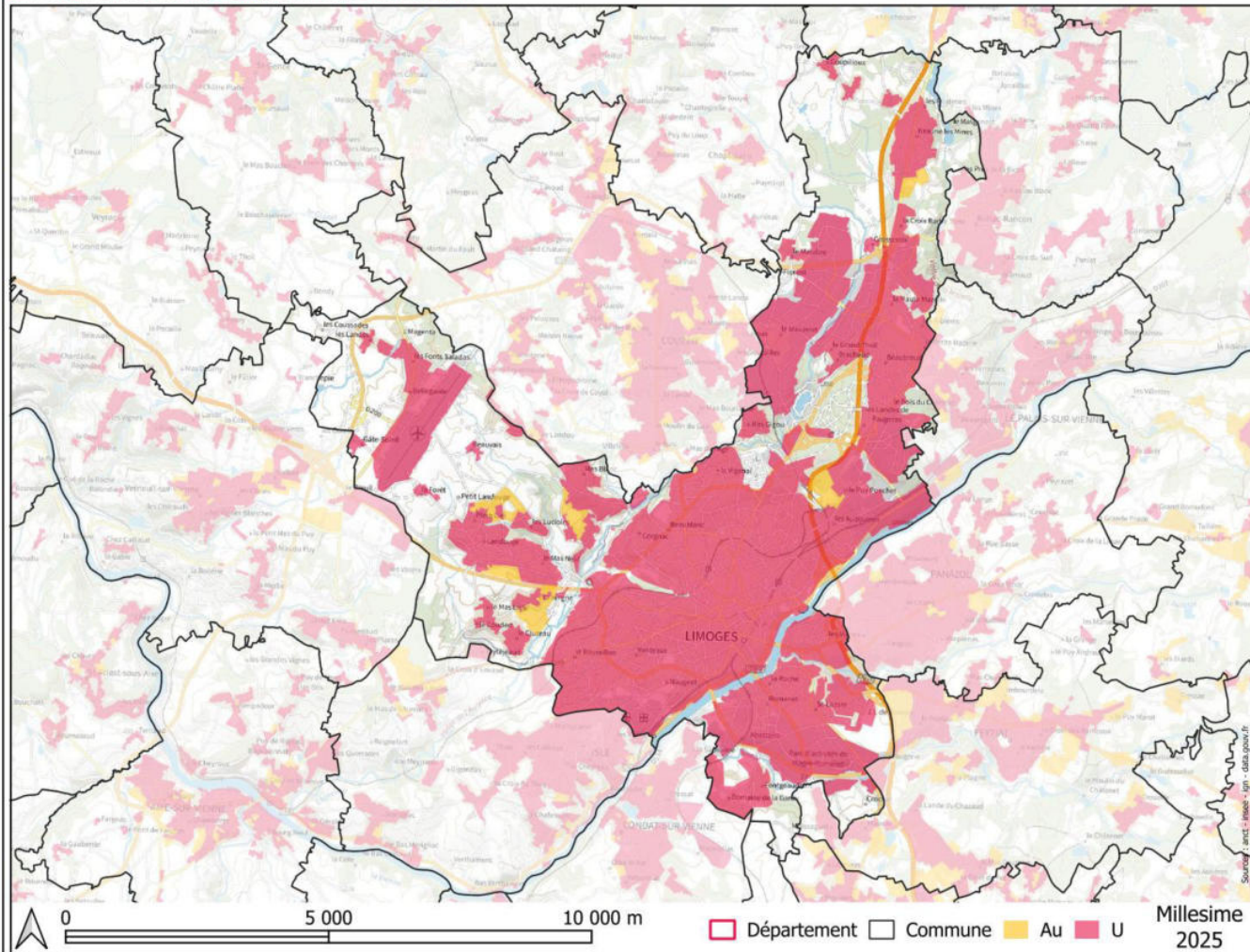
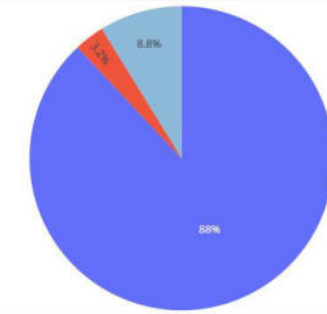
Nombre total : **83346**

Dont :

- Rés. princ. : **73322 - 88%**

- Rés. sec. et occ. : **2696 - 3.2%**

- Vacants : **7328 - 8.8%**



Avenant n°1 de prolongation et d'augmentation du montant plafond Limoges Métropole – Les Portes Ferrées



- **Objet de l'avenant** : Avenant n°1 de prolongation et d'augmentation du montant plafond à la convention opérationnelle n°87-20-001
- Convention signée le 14/01/2020
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 11/09/2020
- Échéance convention : 11/09/2026, **prolongation de : jusqu'au 31/12/2027**
- Montant engagement financier convention : 1 000 000 €, **augmentation de : 200 000 € soit un total de 1 200 000 €**
- Périmètre : Parcelle HR n°450 divisée dans le cadre de la procédure d'expropriation. Le périmètre de DUP correspond à la parcelle HR n°604 d'une superficie cadastrale de 1 670 m²
- Signataires : Limoges Métropole / Ville de Limoges / EPFNA
- Garantie financière : Limoges Métropole



État d'avancement / justification de l'avenant :

Les négociations amiables n'ayant pas permis l'acquisition de l'ensemble des lots composant ce centre commercial, Limoges Métropole a confirmé sa volonté d'engager une procédure d'expropriation. L'EPFNA a donc déposé un dossier de déclaration d'utilité publique en préfecture de Haute-Vienne.

Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a déclaré l'opération d'utilité publique par un arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2023. Par la suite, aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2024, Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a déclaré cessibles les parcelles incluses dans l'emprise du projet de réserve foncière.

Madame la Juge de l'expropriation a rendu, en date du 24 octobre 2024, une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFNA. Cette ordonnance a fait l'objet d'une ordonnance rectificative rendue par Madame la Juge de l'expropriation en date du 29 novembre 2024.

Par la suite, l'EPFNA a fait l'acquisition d'un nouveau lot et a également obtenu un nouvel accord (signature d'un traité d'adhésion en début d'année 2026).

La date d'échéance de la convention étant fixée au 11 septembre 2026, il convient de proroger sa durée de validité jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre à l'EPFNA **de finaliser la procédure de DUP**, d'acquérir les derniers lots du périmètre puis de rétrocéder l'ensemble du foncier à Limoges Métropole.

De plus, les montants des derniers lots à acquérir étant fixés par le juge de l'expropriation, le budget actuel estimé par l'EPFNA pourrait ne pas être suffisant. Il convient donc de relever de 200 000 € supplémentaire l'engagement global au titre de la convention opérationnelle.



**AVENANT N°1 DE PROLONGATION ET D'AUGMENTATION DU MONTANT PLAFOND À LA
CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-20-001**

**D'ACTION FONCIÈRE POUR LE TRAITEMENT D'UN ESPACE COMMERCIAL DANS LE
QUARTIER DES PORTES FERRÉES**

ENTRE

LIMOGES METROPOLE – COMMUNAUTE URBAINE,

LA VILLE DE LIMOGES,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Limoges Métropole – Communauté urbaine, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Guillaume GUÉRIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 27 février 2026,

Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ou « **Communauté urbaine** »;

d'une part,

La **Ville de Limoges**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 square Jacques Chirac BP 3120, 87031 Limoges – représentée par **Monsieur Emile-Roger LOMBERTIE**, son Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommée « **la Ville de Limoges** » ;

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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 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-2026- du 26 février 2026,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

PRÉAMBULE

Limoges Métropole, la ville de Limoges et l'EPFNA ont conclu le 14 janvier 2020 une convention opérationnelle n°87-20-001 pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des Portes Ferrées.

Sur le quartier des Portes Ferrées, site d'intérêt régional, la Ville de Limoges, Limoges Métropole et l'ensemble des partenaires portent un projet de renouvellement urbain visant à requalifier le quartier à travers notamment la déconstruction d'immeubles d'habitat social dégradé rue des Portes Ferrées, le réaménagement d'espaces publics et la mutation du centre commercial en déclin de l'entrée de quartier. Les Portes Ferrées sont en cours de transformation en écoquartier se structurant autour d'un grand parc urbain relié aux bords de Vienne et au centre-ville, rayonnant sur l'habitat des rues Domnolet-Lafarge (résidence d'habitat social et futurs îlots résidentiels rue des Portes Ferrées).

Dans le cadre de ce projet, l'EPFNA a fait l'acquisition de plusieurs cellules composant ce centre commercial. Les négociations amiables n'ayant pas permis l'acquisition de l'ensemble des lots, Limoges Métropole a confirmé sa volonté d'engager une procédure d'expropriation. L'EPFNA a donc déposé un dossier de déclaration d'utilité publique en préfecture de Haute-Vienne.

Suivant un arrêté préfectoral en date du 16 mars 2023, Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a prescrit l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire. Ces enquêtes conjointes se sont déroulées auprès de la mairie de Limoges et de l'annexe de la mairie de Limoges Sud/Romanet du 11 avril 2023 au 3 mai 2023. Aux termes de ses conclusions en date du 10 juin 2023, le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet.

C'est dans ce contexte que suivant un arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2023, Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a déclaré l'opération d'utilité publique. Par la suite, aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2024, Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a déclaré cessibles les parcelles incluses dans l'emprise du projet de réserve foncière.

Afin de procéder au transfert de la propriété des parcelles impactées, Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne a sollicité auprès du Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Limoges, une ordonnance d'expropriation. Madame la Juge de l'expropriation a rendu, en date du 24 octobre 2024, une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF-NA. Cette ordonnance a fait l'objet d'une ordonnance rectificative rendue par Madame la Juge de l'expropriation en date du 29 novembre 2024.

Par la suite, l'EPFNA a fait l'acquisition d'un nouveau lot et a également obtenu un nouvel accord (signature d'un traité d'adhésion en début d'année 2026).

La date d'échéance de la convention étant fixée au 11 septembre 2026, il convient de proroger sa durée de validité jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre à l'EPFNA de finaliser la procédure de DUP.

De plus, les montants des derniers lots à acquérir étant fixés par le juge de l'expropriation, le budget actuel estimé par l'EPFNA pourrait ne pas être suffisant. Il convient donc de relever de 200 000 € l'engagement global au titre de la convention opérationnelle.

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) ET MISE A JOUR DE L’ANNEXE 1

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 le présent avenant 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 du présent avenant à la convention d’action foncière.

Les modalités d’intervention de l’EPFNA sont définies dans le règlement d’intervention annexé au présent avenant.

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L’ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL

Il est nécessaire de modifier l’article 3 de la convention initiale « Engagement financier global au titre de la convention » qui est modifié comme suit :

Sur l’ensemble de la convention, l’engagement financier maximal de l’Établissement public foncier est d’UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 200 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté urbaine est tenue de solder l’engagement de l’EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d’acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Communauté Urbaine en la personne de son Président.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale « Durée de la convention » qui est modifié comme suit:

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2027**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par Limoges Métropole ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention n°87-20-001 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Limoges
représentée par son maire

Emile Roger LOMBERTIE

Limoges Métropole –
Communauté urbaine,
représentée par son président,

Guillaume GUÉRIN

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

Avis préalable de la contrôleur générale économique et financier n°2026/ en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention en vigueur

Annexe n°2 : convention opérationnelle n°87-20-001 signée

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 029

Point d'information sur les difficultés rencontrées dans la production de logements sociaux

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,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information relative aux difficultés rencontrées dans la production de logements sociaux

La présidente du conseil d'administration, le 26/02/2026

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

05 MARS 2026


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

MISSION NATIONALE DE CONTRÔLE antenne de
Bordeaux

R75-2026-03-06-00006

Arrêté portant nomination des membres du conseil
d'administration de la CAF de la Vienne



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ n°5 / 2026

portant nomination des membres du conseil d'administration de la Caisse d'Allocations Familiales de la Vienne

La ministre de la santé, des familles, de l'autonomie et des personnes handicapées,

Vu le code de la sécurité sociale, notamment son article L. 212-2 ;

Vu les désignations formulées par le préfet de région ;

Vu les désignations formulées par les organisations et institutions habilitées ;

Vu l'arrêté du 27 janvier 2026 portant délégation de signature à Monsieur Hubert VERDIER, chef de l'antenne de Bordeaux de la Mission Nationale de Contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale ;

ARRÊTE

Article 1

Sont nommés au conseil d'administration de la Caisse d'Allocations Familiales de la Vienne ;

1° En tant que Représentants des assurés sociaux :

Sur désignation de la Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT) :

Titulaires :

- Monsieur Jean-Marie GRATTEAU
- Madame Catherine NEVEUX

Suppléants :

- Monsieur Bruno BERNARD
- Madame Jocelyne HATI

Sur désignation de la Confédération Générale du Travail (CGT) :

Titulaires :

- Madame Nathalie FAZILLEAU
- Madame Virginie MENAGE

Suppléants :

- Monsieur Yoann CLERC
- Monsieur Nicolas PIQUET BOISSON

Sur désignation de la Confédération Générale du Travail - Force Ouvrière (CGT-FO) :

Titulaires :

- Madame Marie-Christine BERNARD
- Monsieur Pascal NAU

Suppléants :

- Madame Lucie BARRIBAUD
- Monsieur Athman SIMICK

Sur désignation de la Confédération Française de l'Encadrement - Confédération Générale des Cadres (CFE-CGC) :

Titulaire :

- Poste vacant

Suppléant :

- Poste vacant

Sur désignation de la Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC) :

Titulaire :

- Monsieur Hery RAKOTOZAFY

Suppléant :

- Monsieur Jean-Christophe BALLAI

2° En tant que Représentants des employeurs

Sur désignation du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) :

Titulaires :

- Monsieur Karim MAZBOUDI
- Madame Brunehilde PERROIS

Suppléants :

- Poste vacant
- Poste vacant

Sur désignation de la Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME) :

Titulaires :

- Monsieur Omar MBAYE
- Monsieur Jérôme BOUHET

Suppléants :

- Poste vacant
- Poste vacant

Sur désignation de l'Union des Entreprises de Proximité (U2P) :

Titulaire :

- Madame Barbara FOUCRET

Suppléant :

- Monsieur Mickaël BABIN

3° En tant que Représentants des travailleurs indépendants

Sur désignation de l'Union des Entreprises de Proximité (U2P) :

Titulaire :

- Madame Chantal FERNAND

Suppléant :

- Monsieur Vincent MOINEAUD

Sur désignation de la Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME) :

Titulaire :

- Monsieur Christophe GRESELIN

Suppléant :

- Poste vacant

Sur désignation de la Fédération Nationale des Auto-Entrepreneurs (FNAE) :

Titulaire :

- Monsieur Gilles DOUTEAU

Suppléant :

- Poste vacant

4° En tant qu'Autres Représentants

Sur désignation de l'Union Nationale et Union Départementale des Associations Familiales (UNAF/UDAF) :

Titulaires :

- Madame Sophie BOUILLEAU
- Madame Céline DUPUY
- Monsieur Franck LEBault
- Monsieur Christophe OLIVIERO

Suppléants :

- Monsieur Charles BRAMAUD DU BOUCHERON
- Madame Virginie COURTOIS
- Madame Patricia GONZALEZ
- Monsieur Christian GROUSSARD

5° En tant que personnes qualifiées dans le domaine d'activité de l'organisme

Sur désignation du préfet de région :

- Madame Florence BESSIERE
- Madame Anne DESSAULT
- Madame Valérie DULIN
- Monsieur Mickaël LECUYER

Article 2

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la région.

Fait à Bordeaux, le 6 mars 2026

Pour la ministre et par délégation ;

Le Chef d'antenne de Bordeaux
de la Mission Nationale de Contrôle et d'Audit
des organismes de sécurité sociale



Hubert VERDIER

MISSION NATIONALE DE CONTRÔLE antenne de
Bordeaux

R75-2026-03-06-00007

Arrêté portant nomination des membres du conseil
d'administration de la CAF des Deux-Sèvres



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ n°6 / 2026

portant nomination des membres du conseil d'administration de la Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres

La ministre de la santé, des familles, de l'autonomie et des personnes handicapées,

Vu le code de la sécurité sociale, notamment son article L. 212-2 ;

Vu les désignations formulées par le préfet de région ;

Vu les désignations formulées par les organisations et institutions habilitées ;

Vu l'arrêté du 27 janvier 2026 portant délégation de signature à Monsieur Hubert VERDIER, chef de l'antenne de Bordeaux de la Mission Nationale de Contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale ;

ARRÊTE

Article 1

Sont nommés au conseil d'administration de la Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres ;

1° En tant que Représentants des assurés sociaux :

Sur désignation de la Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT) :

Titulaires :

- Monsieur Stephane DIARD
- Madame Juliette LEDROIT

Suppléants :

- Monsieur Franck ANDRE
- Madame Véronique POTIRON

Sur désignation de la Confédération Générale du Travail (CGT) :

Titulaires :

- Monsieur Cyril LIEVRE
- Madame Audrey MUZART

Suppléants :

- Madame Sandrine FOURNIER
- Monsieur Manuel MICHENEAU

Sur désignation de la Confédération Générale du Travail - Force Ouvrière (CGT-FO) :

Titulaires :

- Madame Jocelyne CHARRON
- Madame Patricia CHARTIER

Suppléants :

- Madame Jocelyne BAUSSANT HEBERT
- Monsieur Emmanuel DUBOIS

Sur désignation de la Confédération Française de l'Encadrement - Confédération Générale des Cadres (CFE-CGC) :

Titulaire :

- Monsieur Philippe MOUTON

Suppléant :

- Madame Corine DELPIERRE

Sur désignation de la Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC) :

Titulaire :

- Madame Eve BOUREAU

Suppléant :

- Monsieur Julien BERNARD

2° En tant que Représentants des employeurs

Sur désignation du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) :

Titulaires :

- Madame Pauline BOULEAU

- Monsieur Géraud DE QUATREBARBES

Suppléants :

- Monsieur Thierry CHICOTE-NAVAS

- Poste vacant

Sur désignation de la Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME) :

Titulaires :

- Monsieur Franck AMIAUD

- Madame Geraldine VERGIER

Suppléants :

- Poste vacant

- Poste vacant

Sur désignation de l'Union des Entreprises de Proximité (U2P) :

Titulaire :

- Madame Pascale MARTEAU

Suppléant :

- Monsieur Jacky GARNIER

3° En tant que Représentants des travailleurs indépendants

Sur désignation de l'Union des Entreprises de Proximité (U2P) :

Titulaire :

- Madame Lucie METAIS

Suppléant :

- Poste vacant

Sur désignation de la Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME) :

Titulaire :

- Madame Nathalie GAUTHIER

Suppléant :

- Poste vacant

Sur désignation de la Fédération Nationale des Auto-Entrepreneurs (FNAE) :

Titulaire :

- Madame Nadia PESSEREAU

Suppléant :

- Madame Nathalie HOUSSAIS

4° En tant qu'Autres Représentants

Sur désignation de l'Union Nationale et Union Départementale des Associations Familiales (UNAF/UDAF) :

Titulaires :

- Madame Gislaine BARRET
- Monsieur Thomas CONSTANTINI
- Madame Gaëlle HIPEAU
- Monsieur Damien TAMPE

Suppléants :

- Madame Yawavi AMOUZOU-BOULANGER
- Madame Barbara PIERAGGI
- Madame Ludivine ROBINEAU-THOMAS
- Madame Noémie VUILLEUMIER

5° En tant que personnes qualifiées dans le domaine d'activité de l'organisme

Sur désignation du préfet de région :

- Madame Virginie BASTIEN
- Monsieur François-Xavier CASTANEIRA
- Madame Adeline DRIBault
- Monsieur Guy-Noël YOU

Article 2

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la région.

Fait à Bordeaux, le 6 mars 2026

Pour la ministre et par délégation ;

Le Chef d'antenne de Bordeaux
de la Mission Nationale de Contrôle et d'Audit
des organismes de sécurité sociale



Hubert VERDIER

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2026-03-06-00005

Arrêté modifiant l'arrêté publié en date du 30 décembre 2025 portant nomination des membres du Comité Régional d'Orientation des Conditions de Travail Nouvelle-Aquitaine et de sa formation en Comité Régional de prévention et de santé au travail



**Arrêté modifiant l'arrêté publié en date du 30 décembre 2025 portant nomination des membres
du Comité Régional d'Orientation des Conditions de Travail Nouvelle-Aquitaine
et de sa formation en Comité Régional de prévention et de santé au travail**

**Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest
Préfet de la Gironde
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite**

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment les articles R.*133-1 à R.* 133-15,

Vu le code de la santé publique, notamment son article L.1411-1,

Vu le code du travail et notamment ses articles L. 4641-4 et L. 4641-5, R. 4641-4 et R. 4641-15 et suivants,

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Etienne GUYOT préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde,

Vu la loi n° 2021-1018 du 2 août 2021 pour renforcer la prévention en santé au travail,

Vu le décret n° 2021-1792 du 23 décembre 2021 relatif à la composition et au fonctionnement du Conseil d'Orientation des conditions de travail et des comités régionaux,

Vu l'arrêté du 8 juillet 2025 fixant la liste des organisations syndicales et professionnelles d'employeurs reconnues représentatives au niveau national et interprofessionnel,

Vu l'arrêté n°2025-T-NA-36 du 21 novembre 2025 portant nomination des membres du Comité Régional d'Orientation des Conditions de Travail Nouvelle-Aquitaine et de sa formation en Comité Régional de prévention et de santé au travail,

Vu l'arrêté n°2025-T-NA-41 du 23 décembre 2025 modifiant la composition du Comité Régional d'Orientation des Conditions de Travail Nouvelle-Aquitaine et de sa formation en Comité Régional de prévention et de santé au travail,

Sur proposition récente formulée pour la désignation d'un nouveau membre au sein du collège des personnalités qualifiées, après sollicitation du Préfet,

Sur la proposition de Monsieur le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRÊTE

Article 1 : Composition du Comité Régional d'Orientation des Conditions de Travail Nouvelle-Aquitaine

Le comité régional d'orientation des conditions de travail est placé sous l'autorité du préfet de région ou son représentant.

Il est composé comme suit :

1. Collège des représentants des administrations régionales de l'Etat

- Le Directeur Régional de l'Économie, de l'Emploi du Travail et des Solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ou son représentant, et trois autres membres de son service ;
- le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine ou son représentant ;
- le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine ou son représentant.

2. Collège des organismes de sécurité sociale, d'expertise et de prévention :

- le Directeur de la caisse régionale d'assurance retraite et de la santé au travail de la circonscription régionale, ou son représentant ;
- le Directeur de l'Association Régionale pour l'Amélioration des Conditions de Travail (ARACT) Nouvelle-Aquitaine, ou son représentant ;
- le médecin du travail, coordonnateur régional santé et sécurité au travail de la Mutualité Sociale Agricole ou son représentant ;
- le directeur du comité régional Nouvelle-Aquitaine de l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics (OPPBT) ou son représentant.

3. Collège des partenaires sociaux

✦ Organisations syndicales de salariés

a) Au titre de représentants de la Confédération française démocratique du Travail (CFDT) :

Titulaires :

- SACCARDO Selena
- ALLAIN Robert

Suppléants :

- YON Ségolène
- MARMIE Angélique
- ROUX Laurent
- GILLERON Eric

b) Au titre de représentants de la Confédération générale du Travail (CGT) :

Titulaires :

- MORO Serge
- AGOUTIN Bastien

Suppléants :

- BOULESTIER Daniel
- CAUTE Christelle
- GAUGET Stéphane

c) Au titre de représentants de la Confédération générale du travail – Force ouvrière (CGT-FO) :

Titulaires :

- ROGER-PONS Sylvie
- DIJOUX René

Suppléants :

- GARDIN Patrick
- BAUSSANT Jocelyne

- SAVOLON Catherine

- DELAPEYRIERE Didier

d) Au titre de représentants de la Confédération française de l'encadrement - Confédération générale des cadres (CFE - CGC) :

Titulaires :

- Pascal LANSARD

Suppléants :

-

e) Au titre des représentants de la Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC) :

Titulaires :

- GOURDAIN Elodie

Suppléants :

- LEZAY Sophie

✚ Organisations syndicales d'employeurs

f) Au titre de représentants du Mouvement des entreprises de France (MEDEF) :

Titulaires :

- ESTURGIE Xavier
- DE LAUZON Emilie
- TARJUS Catherine
- FICHERA Béatrice

Suppléants :

- JOUBERT Clara
- VANNOBEL Carmen
- BENETREAU Frédéric
- LERCIER Marion

g) Au titre de la Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME) :

Titulaires :

- BOULANGER Benjamin
- BERTHELEME-SAUDREAU Gwenaël

Suppléants :

- BARDET Jean-Paul
- GENESTE Jérôme

h) Au titre de représentants de l'Union des entreprises de proximité (U2P) :

Titulaires :

- GAUZERE Laurence

Suppléants :

- BAUDINET Laurent
- SOUVERAIN Valentine

i) Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles (FNSEA) et de la coopération et du crédit agricoles (CNMCCA) :

Titulaires :

- GAUTIER Jean-Marie

Suppléants :

- Théo PALVADEAU

4. Collège des personnalités qualifiées :

a) Au titre des personnes morales :

FNATH, Association des accidentés de la vie :

Titulaire :

- Monsieur Daniel DEBORD

Suppléant :

- Monsieur Serge EMIER

AGEFIPH : Monsieur Jean-François SATURNIN, délégué régional adjoint.

b) Au titre des personnes physiques :

- Monsieur Michel DRUET-CABANAC – Service de Santé au Travail – consultation de pathologies professionnelles ;
- Madame Muriel BEAULIEU, CARSAT Centre-Ouest ;
- Monsieur Alain IGORRA, représentant PRESANSE Nouvelle-Aquitaine ;
- Monsieur le docteur Thomas DOUCET, médecin du travail - AHI 33 ;
- Madame Anne-Laure CHAZEAU, directrice générale de la Mutualité Française Nouvelle-Aquitaine, UDES ;
- Docteur Didier CUGY, médecin expert.

Article 2 : Composition du Comité Régional de Prévention et de Santé au Travail Nouvelle-Aquitaine

Le comité régional de Prévention et de Santé au Travail est présidé par le préfet de région ou son représentant. Il est formé au sein du comité régional d'orientations des conditions de travail Nouvelle-Aquitaine.

Il est composé comme suit :

1. Collège des administrations régionales de l'Etat et des organismes régionaux de sécurité sociale :

- Le directeur de la Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, ou son représentant, qui assure l'animation des travaux du comité, et trois autres membres de cette direction qu'il désigne ;
- un représentant de la Caisse Régionale D'assurance Retraite et De La Santé Au Travail de la circonscription régionale ;
- un représentant du réseau régional des Caisses de Mutualité Sociale Agricole.

2. Collège des partenaires sociaux :

✦ Organisations syndicales de salariés

a) Au titre de représentants de la Confédération française démocratique du Travail (CFDT) :

Titulaires :

- SACCARDO Selena

Suppléants :

- MARMIE Angélique
- ALLAIN Robert

b) Au titre de représentants de la Confédération générale du Travail (CGT) :

Titulaires :

- MORO Serge

Suppléants :

- CAUTE Christelle
- AGOUTIN Bastien

c) Au titre de représentants de la Confédération générale du travail – Force ouvrière (CGT-FO) :

Titulaires :

- NARRAN Pierre

Suppléants :

- GARDIN Patrick

d) Au titre de représentants de la Confédération française de l'encadrement - Confédération générale des cadres (CFE - CGC) :

✦ Titulaires :

- BERTHOMIEU Nicole.

Suppléants :

-

e) Au titre des représentants de la Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC) :

Titulaires :

- NEGRIER David

Suppléants :

- GOURDAIN Elodie

✚ Organisations syndicales d'employeurs

f) Au titre de représentants du Mouvement des entreprises de France (MEDEF) :

Titulaires :

- ESTURGIE Xavier
- DE LAUZON Emilie
- TARJUS Catherine

Suppléants :

- FICHERA Béatrice
- LERCIER Marion
- BENETREAU Frédéric
- VANNOBEL Carmen

g) Au titre de la Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME) :

Titulaires :

- BARDET Jean-Paul

Suppléants :

- BERTHELEME-SAUDREAU Gwenaël
- GENESTE Jérôme

h) Au titre de représentants de l'Union des entreprises de proximité (U2P) :

Titulaires :

- GAUZERE Laurence

Suppléants :

- BAUDINET Laurent
- SOUVERAIN Valentine

Article 3 : Durée des mandats

Conformément à l'article R. 4641-16 du code du travail, les mandats des membres appartenant soit au collège des partenaires sociaux, soit au mandat des personnalités qualifiées, prennent fin lors du renouvellement de la composition nominative du comité régional d'orientation des conditions de travail qui intervient à la suite de chaque mesure quadriennale de l'audience des organisations syndicales et des organisations professionnelles d'employeurs en application des articles L. 2122-11 et L. 2152-6 du code du travail.

Article 4 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales et le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du Travail et des Solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 06 MARS 2026

Le préfet de Région,


Etienne GUYOT