



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2026-074**

**PUBLIÉ LE 9 MARS 2026**

# Sommaire

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

R75-2026-02-26-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du jeudi 26 février délibérations B-2026-001 à B-2026-014 (231

pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2026-02-26-00005

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du jeudi 26 février délibérations B-2026-001 à  
B-2026-014

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 001

---

#### Convention réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation de OAP « plantier de mirande » entre la commune de Brie la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

---

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

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

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

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation de OAP « plantier de mirande » entre la commune de Brie, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € 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 31/12/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE BRIE (16061) ;
- 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

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](mailto: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 réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation de OAP « plantier de mirande » entre la commune de Brie la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

**Contexte** : Commune SRU située au nord-est de l'agglomération d'Angoulême qui compte un peu plus de 4 000 habitants dispersé dans une urbanisation éparse composée de plusieurs hameaux et villages.

**Projet** : Réalisation d'une OAP en centre-bourg pour répondre aux objectifs de la loi SRU

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

**Montant** : 250 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE BRIE (16061)

Rural à habitat dispersé  
Les ruralités résidentielles aisées

4157 hab.\* (+/-0.33% [2016-2022])  
3422.45 ha - 122.26 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **92.6** - Moy. annuelle : **4**  
Tx évol.annuel. : **0.93%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1658** €/m<sup>2</sup>  
Prix médian - App. : €/m<sup>2</sup>  
Prix médian - Local : **366** €/m<sup>2</sup>

Politiques publiques

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

Ménages

Revenu médian disponible : **24020** €  
Nb pers./ménage moy. **2.3**

Emploi

Nb actifs occupés : **2149**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.0159**  
Commune carencée (2023-2025) : **false**  
Taux cible (2023-2025) : **0.2**  
Commune déficitaire (2024) : **false**

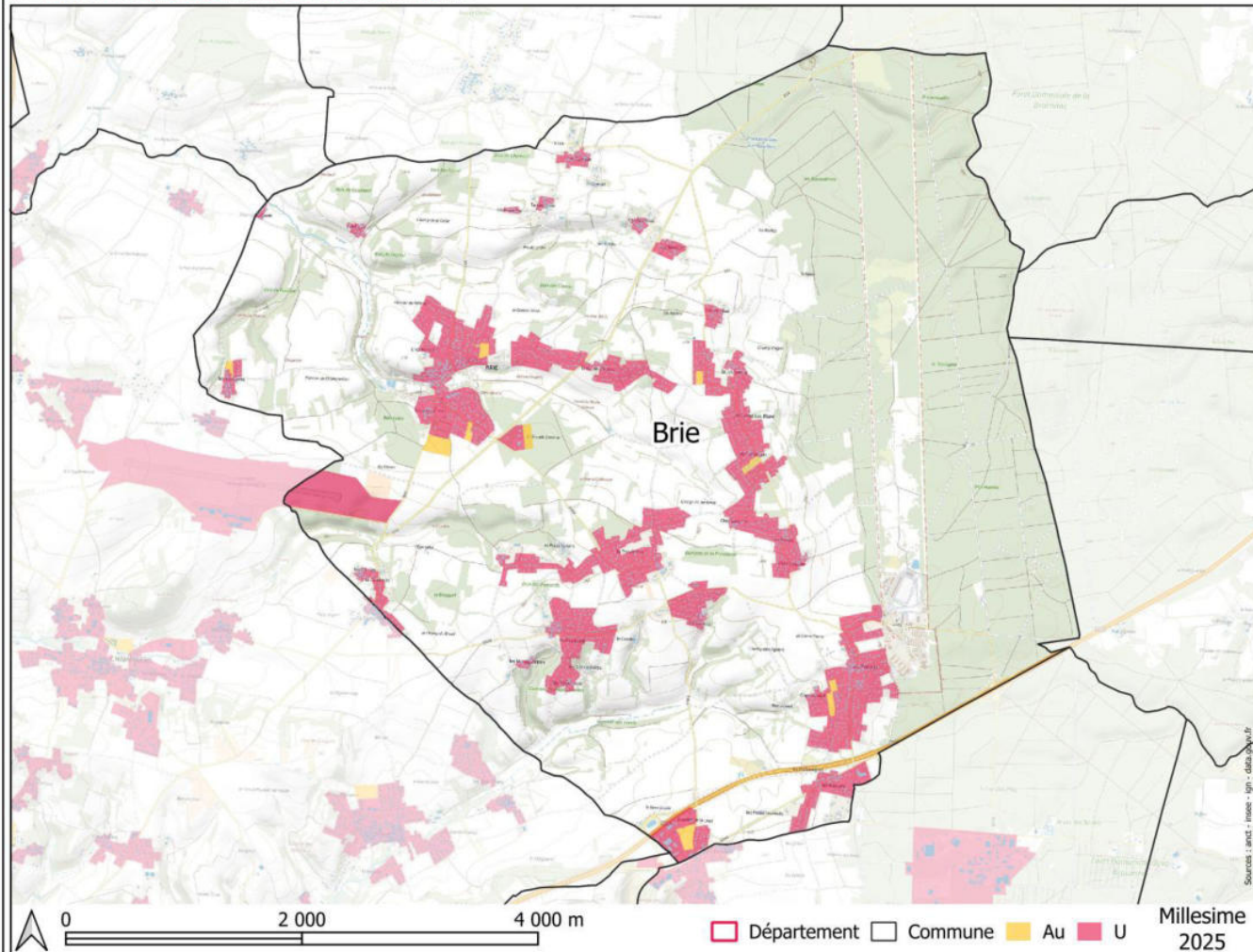
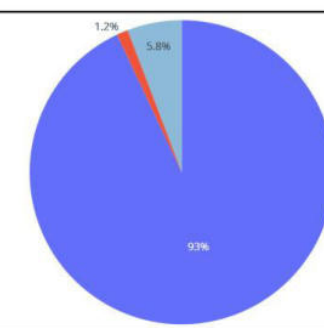


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **1755**

Dont :

- Rés. princ. : **1633 - 93%**
- Rés. sec. et occ. : **20 - 1.2%**
- Vacants : **102 - 5.8%**



# Convention réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation de OAP « Plantier de mirande » entre la commune de Brie la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



**Situation:** La commune de Brie est située dans le nord-est de la ville d'Angoulême et compte 4 157 habitants. Elle est déficitaire au titre de la loi SRU. Brie se situe à proximité directe de la nationale 10, axe structurant du département et est desservie par la ligne 10 du réseau de transport du grand Angoulême.



**Description du bien :** Cette emprise foncière d'environ un hectare est située à proximité directe du centre-bourg, de l'école et des services de la commune. Le périmètre au zonage 1AU au PLUI du Grand Angoulême fait l'objet d'une OAP et comporte une ligne végétalisée qu'il conviendra d'intégrer au projet.

# Projet en densification de l'urbanisation en cœur de bourg – OAP « Plantier de Mirande »



**Titre de l'odj : Convention réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation de OAP « plantier de mirande » entre la commune de Brie la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

**Projet :** Réalisation d'un projet en densification de l'urbanisation intégrant 100% de logements locatifs sociaux

**Montant de l'engagement financier :** 250 000 €

**Garant du rachat :** Commune de Brie

**Date échéance convention :** 31/12/2029

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : n°061-24 « Plantier de Mirande »**

## **Enjeux et Programme :**

Réalisation d'un programme conforme à l'OAP n° **061-24** créant une nouvelle offre de logements locatifs sociaux en densification dans le centre-bourg de la commune.

ZONAGE	Surface	Nombre de logements visés	% LLS
1AU	11 592 m <sup>2</sup>	25 logts/ha, soit 29 minimum	100 %

## **Attendus du programme :**

- Préservation et intégration du linéaire végétalisé au programme en créant des liaisons douces
- Création d'une voirie desservant le programme

## **Planning des grandes étapes :**

- **1<sup>er</sup> semestre 2026 :** Réalisation en interne d'une étude de faisabilité en vue de préciser les conditions de réalisation de projet et notamment l'équilibre financier possible de l'opération
- **2<sup>nd</sup> semestre 2026 :** Négociation foncière
- **2<sup>nd</sup> semestre 2026 :** Acquisition foncière
- **1<sup>er</sup> semestre 2027 :** Consultation d'opérateurs et choix de l'opérateur
- **2<sup>nd</sup> semestre 2027 :** Signature promesse de cession
- **Fin 2028-Début 2029 –** Rétrocession du foncier à l'opérateur

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-26-012

D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REALISATION DE L'OAP « Plantier de Mirande »

ENTRE

LA COMMUNE DE BRIE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Brie**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 106 Rue de la Mairie 0 Brie (16590), représentée par **Monsieur Michel BUISSON**, son maire, dûment **habilité** par délibération n°XX du conseil municipal du .....,

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

#### **d'une part,**

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

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

#### **d'autre part**

ET

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

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Brie

La commune de Brie est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale D91. Elle est desservie par la ligne de bus n°10 du réseau de transport en commun de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême.

La commune de Brie est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, il lui manque 304 logements sociaux pour respecter les 20 % de résidences principales conformément aux exigences de la loi SRU.

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

INDICATEURS	COMMUNE Brie	EPCI CA du Grand Angoulême	DÉPARTEMENT Charente	SOURCE
Population (habitants)	4 233	142 267	352 015	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,08 %	0,17 %	-0,07 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	0,95 %	14,81 %	8,71 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	6	534	1 018	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m <sup>2</sup>	48 393 m <sup>2</sup>	77 481 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	3,75 %	8,87 %	11,18 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 262	64 867	139 934	INSEE
Nombre d'entreprises	15	1 346	3 126	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	7,30 %	15,21 %	13,60 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,68	2,09	2,13	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	30	2 670	6 830	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	15	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	38	133	Observatoire des Territoires

## La communauté d'agglomération du Grand Angoulême

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

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU (i)</b>	5 juillet 2016	PLUi-Mobilité en cours d'élaboration – Approbation prévue pour le 5 février 2026
<b>PLH 2021 – 2027</b>	8 juillet 2021	/
<b>SCOT</b>	2 juillet 2025	/

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 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 Brie, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

X	l'habitat
	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

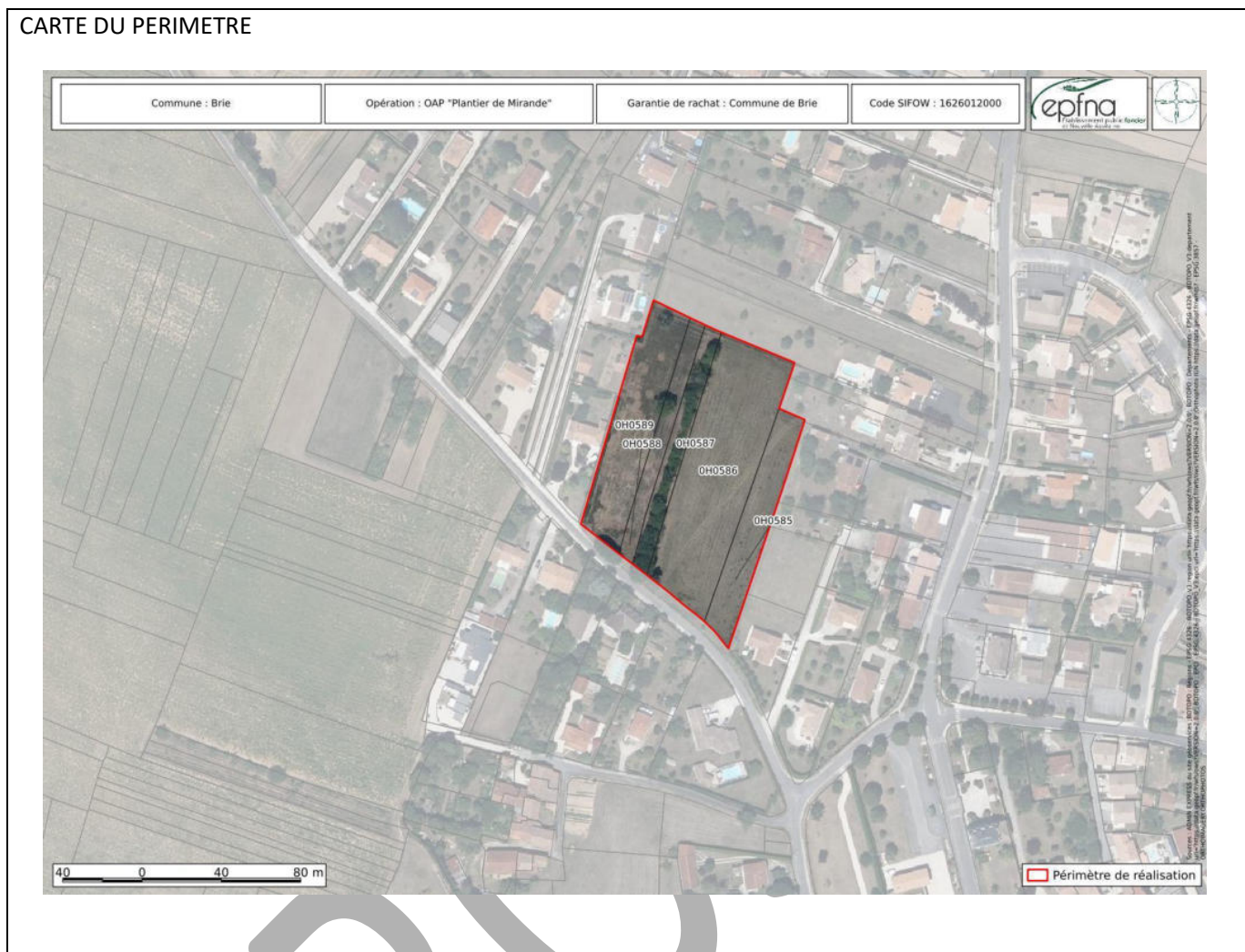
Le secteur d'intervention est identifié comme « Plantier de Mirande » et défini par les éléments suivants :

<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>Particularité de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
H 585	1742	Terrain nu	PLANTIER DE MIRANDE	AU	SMS 100 % LLS	Libre
H 586	4974	Terrain nu	PLANTIER DE MIRANDE	AU	SMS 100 % LLS	Libre
H 587	1153	Terrain nu	PLANTIER DE MIRANDE	AU	SMS 100 % LLS + préservation du linéaire végétal	Libre
H 588	1020	Terrain nu	PLANTIER DE MIRANDE	AU	SMS 100 % LLS	Libre
H 589	2703	Terrain nu	PLANTIER DE MIRANDE	AU	SMS 100 % LLS	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.

L'emprise dispose d'un degré moyen d'exposition au risque de retrait-gonflement dû aux sous-sols argileux, une étude géotechnique devra être réalisée. De plus, elle n'est à ce jour pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Néanmoins, cette OAP sera priorisée dans les travaux de raccordement à ce réseau.

## CARTE DU PERIMETRE



### 2.2. Définition du projet

La commune de Brie est soumise aux objectifs de la loi SRU et pourrait être carencée lors du prochain triennal.

Dans ce cadre, la commune de Brie et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ont sollicité l'EPFNA pour intervenir sur le territoire et accompagner la commune de Brie à remplir ses objectifs à travers une intervention foncière à l'échelle de l'OAP « Plantier de Mirande ».

L'emprise foncière objet de la présente convention correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°061-24 « Plantier de Mirande », qui est intégrée au futur PLUi-M de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême suite à la délibération n°D2025-8-9 du conseil municipal de la commune en date du 17 novembre 2025.

Ce gisement foncier est une des rares emprises densifiable du centre-bourg de cette ampleur qui permet d'accueillir un programme de logements sociaux structurant pour la commune, à proximité immédiate des commerces et des services.

A ce stade, le projet est uniquement défini à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUI de l'agglomération du Grand Angoulême. Aussi, préalablement à l'engagement de la maîtrise foncière, l'EPF NA et les collectivités partenaires étudieront les conditions de réalisation du projet via une étude capacitaire qui

pourrait être réalisée par les services internes de l'EPF NA. Cette étude visera notamment à définir la faisabilité financière du projet tel que défini aujourd'hui dans l'OAP.

Au besoin, au regard de l'avancée du projet, la commune pourra solliciter l'EPF NA pour la réalisation d'études techniques (étude environnementale, étude géotechnique...).

### 2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En construction neuve
- En maisons individuelles et semi collectifs

Nombre de logements prévus	29 logements minimum
Dont sociaux	29 logements minimum
Typologies des logements	T2/T3 (majoritairement)
Densité prévue	25 logements/ha (OAP)
Volumétrie	R+1 maximum

L'assiette du projet est divisée par un linéaire végétal qu'il conviendra d'intégrer au projet tout en créant des ouvertures laissant passer des voiries et/ou chemins piétonniers.

Une voirie devra être créée et desservir l'ensemble du projet.

Orientation d'aménagement et de programmation



### **2.2.2. Les modalités de sortie envisagées**

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un bailleur social ou un promoteur qui réalisera un programme en VEFA pour la réalisation du programme de logements.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Etude capacitaire – Premier semestre 2026
- Négociation foncière et acquisition : Second semestre 2026
- Réalisation des études complémentaires : 2026/2027
- Consultation d'opérateurs et choix de l'opérateur : 1er semestre 2027
- Signature d'une promesse de vente avec l'opérateur retenu : 2nd semestre 2027
- Dépôt du permis de construire par le porteur de projet : 2nd semestre 2028
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2nd semestre 2028
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : Fin 2028 - Début 2029

## **2.3. Démarches d'acquisition**

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

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

### **2.3.2. La préemption**

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

Par délibération n°62 en date du 19/01/2017, le conseil communautaire a institué le droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, au cas par cas, par délibération du conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### **2.3.3. L'expropriation**

L'EPFNA pourra engager sur demande de la 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. Selon les besoins, la Commune sollicitera l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

#### **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)

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 dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

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

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

Il est à noter que les terrains étant non bâtis, aucune démolition n'est à prévoir.

## **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 250 000 €.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant 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 échué à la date du 31/12/2029.

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima **le maire de la commune et/ou le président de l'intercommunalité** et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Brie  
représentée par son maire,

**Michel BUISSON**

La Communauté d'Agglomération  
du Grand Angoulême  
représentée par son président,

**Xavier BONNEFONT**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2026/..... 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)

PROJET

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 002

### Convention de réalisation n°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg entre la commune de JUILLAC-LE-COQ et l'EPFNA

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

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

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

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg entre la commune de JUILLAC-LE-COQ 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°16-23-001 au titre de l'opération susvisée n°1623001001 pour un montant total de 53 776,54 € HT au 03/02/2026. 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 COMMUNE DE JUILLAC-LE-COQ (16171) ;
- 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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://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°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg entre la commune de JUILLAC-LE-COQ et l'EPFNA**

**Contexte** : La commune de Juillac-le-Coq a sollicité l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour la requalification d'une friche en entrée de bourg. Le site se constitue d'un ancien garage automobile et d'une ancienne station-service, classée ICPE, au croisement de la D 736 et de la D 44. Tous deux sont vacantes depuis la liquidation judiciaire du dernier exploitant. Cette sollicitation a donné lieu à la signature de la convention réalisation n°16-23-001 entre la commune et l'EPFNA, le 11 avril 2023. Elle s'inscrit dans une volonté de valoriser le centre-bourg en développant un projet de commerce, en lien avec le programme « Village d'avenir » dont est lauréate la commune. Le site est classé « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE). Il compte notamment 4 cuves nécessitant des travaux de mise en sécurité que l'ancien exploitant n'a pas réalisés. Ces travaux coûteraient environ 25 000 € HT qui ne pourront pas être pris en charge par l'ADEME au titre des sites à responsables défaillants.

**Projet** : Recyclage d'une ancienne station-service et d'un ancien garage automobile pour des projets de commerces.

**Transfert de l'ancienne convention** : Transfert de 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°16-23-001 au titre de l'opération susvisée n°1623001001 pour un montant total de 53 776,54 € HT au 03/02/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;

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

**Montant** : 300 000 €

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE JUILLAC-LE-COQ (16171)

Rural à habitat dispersé  
Les ruralités productives ouvrières

655 hab.\* (+0.08% [2016-2022])  
1458.95 ha - 45.17 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **106.3** - Moy. annuelle : **0.6**

Tx évol.annuel. : **-0.28%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1385 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - App. : €/m<sup>2</sup>

Prix médian - Local : **7 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Oui**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **24080 €**

Nb pers./ménage moy. **2.2**

Emploi

Nb actifs occupés : **295**

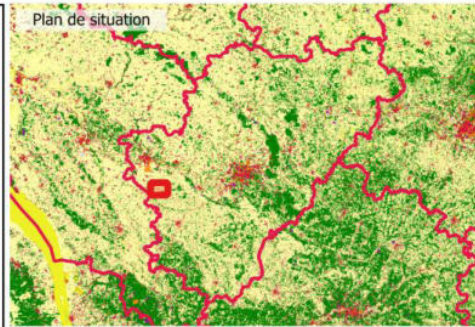
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

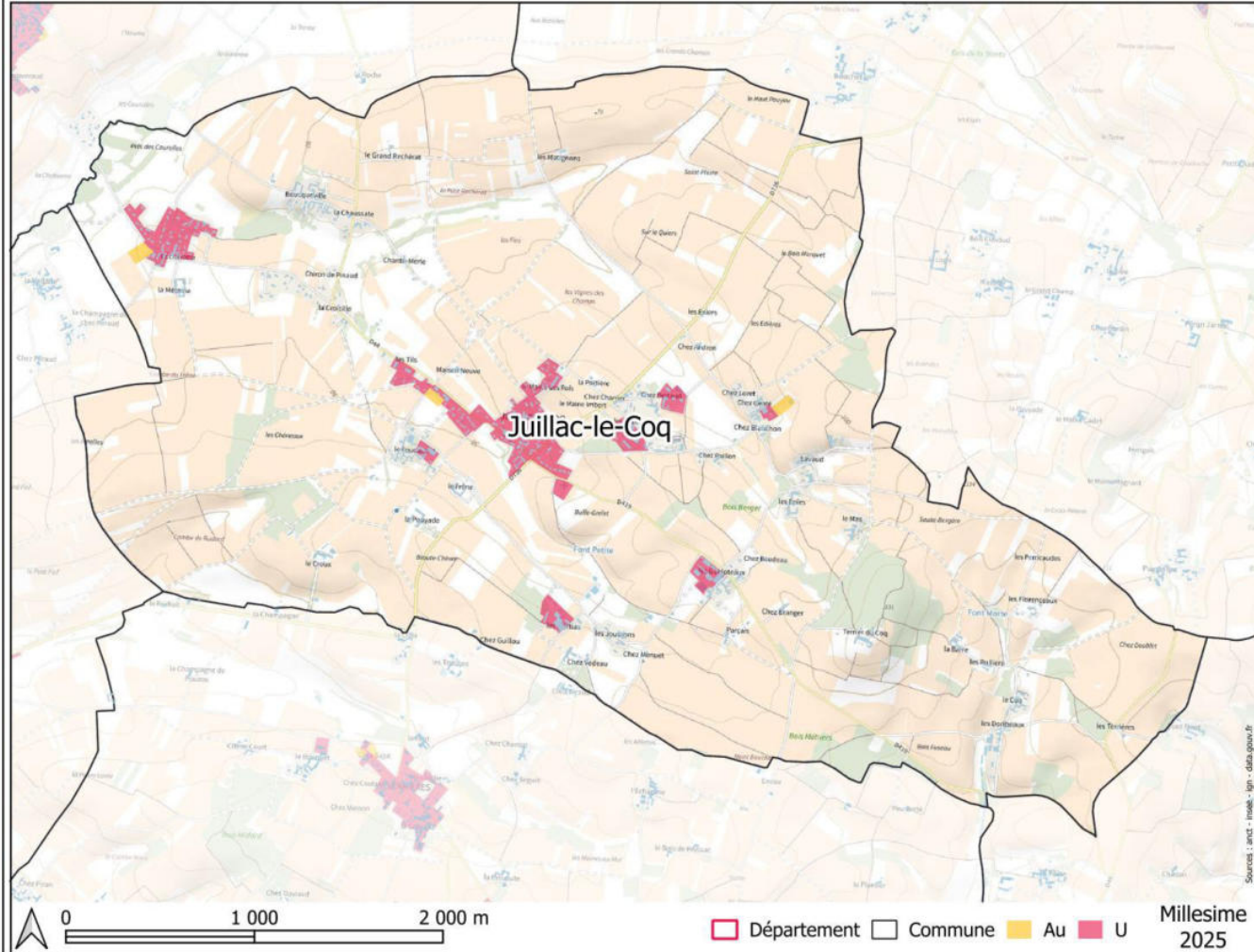
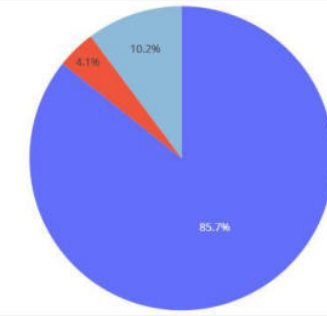
Nombre total : **348**

Dont :

- Rés. princ. : **298 - 85.7%**

- Rés. sec. et occ. : **14 - 4.1%**

- Vacants : **36 - 10.2%**



# Convention réalisation n°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)



**Situation:** Commune rurale à habitat dispersé / 651 habitants (2021) / aire d'attraction de Cognac / zone viticole / D 736 et 731.



**Marché:** Commune en zone détendue

Prix immobilier à Juillac-le-Coq (16130)

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



MAISON

Prix m2 moyen

**1418 €**

de 1068 € à 1683 €

Indice de confiance ●●●●●



## Identification des biens :

A JUILLAC-LE-COQ (CHARENTE) 16130 14 Route de la Croisille, Un immeuble à usage professionnel, de station service et garage pour véhicules automobiles, comprenant :

- Une station service avec local de vente et Caisse.
  - Et non attenant, un hangar en dur à usage de garage.
- Terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	800	14 RTE DE LA CROISILLE	00 ha 11 a 01 ca

# Convention réalisation n°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)



## • Enjeux et Programme :

Recycler du foncier vacant, potentiellement pollué et disponible pour développer une activité commerciale en centre-bourg,

Retravailler l'entrée de ville et résorber une friche polluée par les précédentes activités sur le site.

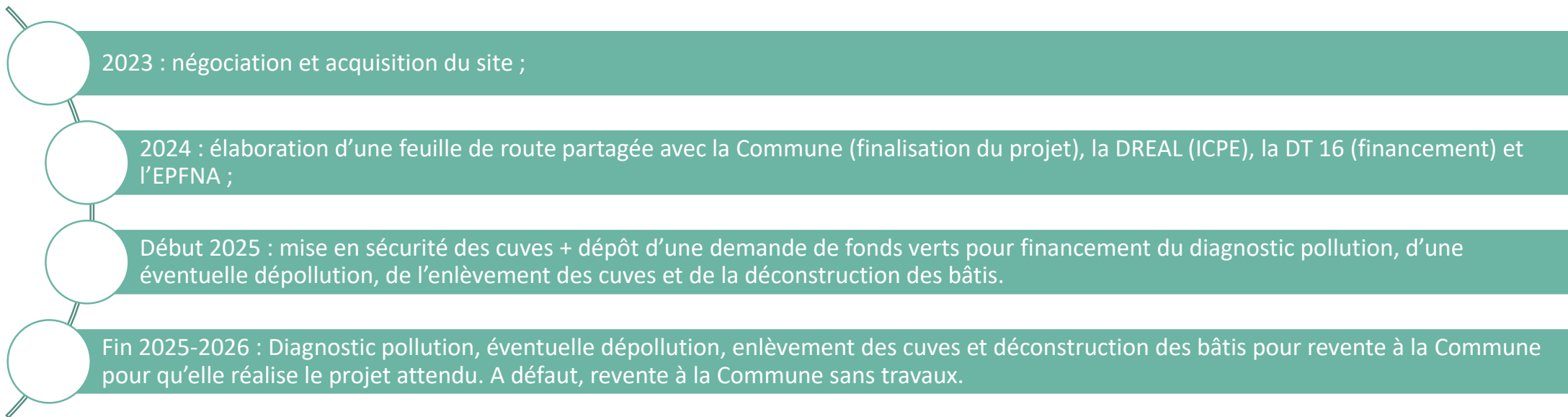


## • Adéquation aux attendus epf :

Redynamisation d'un centre-bourg / Sobriété foncière / Prévention des risques / Développement du commerce



## Planning :



# Convention réalisation n°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)



- Nom des signataires : Commune de Juillac-le-Coq
- Projet : Requalification d'une friche en entrée de bourg
- Montant de la convention : 600 000€
  
- Montant de la minoration transférée : 25 000 €
- Garant du rachat : Commune
  
- Date échéance convention : 31/12/2026

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°16-26-016

Pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg

ENTRE

LA COMMUNE DE JUILLAC LE COQ

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de JUILLAC-LE-COQ**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg à JUILLAC-LE-COQ (16130), représentée par **Monsieur Brice DEZEMERIE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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°B-2025- ..... du XX XX 2025.

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

## PRÉAMBULE

La commune de Juillac-le-Coq a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour l'accompagner dans la requalification d'une friche située en entrée de bourg. Le site est composé d'un ancien garage automobile et d'une ancienne station-service, implantés au croisement des routes départementales D 736 et de la D 44. Les activités sont à l'arrêt depuis la liquidation judiciaire du dernier exploitant.

Cette sollicitation a donné lieu à la signature de la convention réalisation n°16-23-001, entre la commune et l'EPFNA, le 11 avril 2023. L'échéance fixée au 31 décembre 2025 nécessite de conclure une nouvelle convention afin de proroger le portage foncier jusqu'au 31 décembre 2026.

L'EPFNA a acquis le site auprès d'un liquidateur judiciaire, le 14 juin 2023, pour 1 000 €. Dans le cadre de cette vente, l'EPFNA a accepté de prendre en charge, avec l'accord de la commune, le coût du diagnostic pollution de l'APAVE (10 920,24 € TTC). Il s'agissait d'une condition nécessaire pour finaliser la vente. Le site relevait du régime juridique des « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE). Les derniers exploitants ICPE n'avaient jamais accomplis leurs obligations réglementaires de cessation d'activité compte tenu de leurs situations financières.

Ainsi, une fois acquis par l'EPFNA, le bien a été sécurisé et les diagnostics complémentaires réalisés dans le cadre de la procédure administrative de sortie d'activité classée ICPE. Le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière sur fonds propres de 25 000 € HT, le 13 mars 2025, pour les travaux d'inertage des 4 cuves présentes sur site. La visite de l'inspection des installations classées a été réalisée le 30 avril 2025. Le bien ne relève plus des ICPE.

En parallèle, une demande de fonds vert a été déposée le 17 juillet 2025 pour faciliter la réalisation du projet attendu. L'objectif est de valoriser le centre-bourg en requalifiant le site et en limitant le risque d'exposition à la pollution du site. Cette opération offrirait une meilleure vitrine pour la commune grâce à la réalisation d'espaces publics et de commerces en cœur de bourg. Les travaux de dépollution et de déconstruction commenceront dans les prochains mois.

Le projet s'inscrit dans une démarche globale de valoriser le centre-bourg, visant notamment à développer, après requalification de la friche, une activité commerciale en lien avec le programme « Village d'avenir » dont est lauréate la commune.

Au 07 février 2025, l'EPFNA portait 19 284,61 d'engagement financier pour le compte de la collectivité.

Compte tenu de l'échéance de la convention initiale fixée au 31 décembre 2025 et l'absence de signature de l'avenant n°1 présenté aux instances EPFNA du 13 mars 2025, la présente convention vise à proroger le portage foncier jusqu'au 31 décembre 2026 et formaliser les conditions d'octroi de la minoration foncière sur fonds propres conformément aux dispositions adoptées au Conseil d'Administration de l'EPFNA le 13 mars 2025.

### **La Commune de Juillac-le-Coq**

La commune de Juillac-le-Coq est localisée à l'ouest du département de la Charente, à une quinzaine de kilomètres au sud de Cognac. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération Grand Cognac depuis sa création en 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route nationale 141, à seulement 12 kilomètres au nord, qui relie Cognac à Angoulême.

La commune a vu sa population diminuer légèrement depuis quelques années, passant de 668 en 2010 à 651 en 2019. Dans le même temps, la collectivité est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 44,5 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 2,9 % de plus qu'en 2008. Ce taux est largement supérieur au taux départemental qui était de 32,3 % en 2018. Cette tendance démographique doit être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.

Le parc de logement communal est caractérisé par une certaine dispersion du bâti, héritée d'un mode d'organisation historique organisé autour de plusieurs hameaux et du centre-bourg. Il est composé d'une part importante de résidences principales (84,2 %), pour la plupart de grandes maisons (89,8 % de T4+).

En 2019, le nombre de logements vacants était de 39 (représentant 11,3 % du parc de logements). Ce taux est très proche de celui du département de la Charente (10,6 %).

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

	Juillac-le-Coq	CA du Grand Cognac	Charente
Population (2022)	655 ↑	69 065 ↓	351 603 ↓
Variation annuelle de la population (2016-2022)	0,1 % ↑	- 0,2 % =	- 0,1 % =
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	4,29 %	7,08 %	7,97 %
Rythme de construction annuel (2015-2019)	0	141	750,8
Taux de vacance du parc de logements (2022)	10,06 % ↓	9,63 % ↓	10,2 % ↓
Nombre de personnes par ménages (2022)	2,20 ↓	2,04 ↓	2,03 ↓

La Communauté d'agglomération du Grand Cognac a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, et regroupe aujourd'hui 55 communes, et 69 262 habitants (population au dernier recensement). Par délibération en date du 9 juillet 2015

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLUi</b>	25/04/2024	-
<b>PLH</b>	Approuvé le 10/10/2020	2020-2026
<b>SCOT</b>	Approuvé le 18/03/2022	SCoT de la Région de Cognac

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Juillac-le-Coq et l'EPFNA.**

Elle détermine :

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

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PR ? ER ? SMS ?)	Occupation
E 800	1 101 m <sup>2</sup>	Terrain bâti	14 route de la Croisille / Route de la Croix Biron	U (zone constructible de la carte communale)	Périmètres de protection des monuments historiques suivants : Eglise Saint-Martin ; Zone de présomption de prescription archéologique.	Vacant



## 2.2. Définition du projet

Le projet communal consiste, avec l'appui de l'EPFNA, de sécuriser le site, de neutraliser la pollution présente et de démolir certains ouvrages. Le bien sera ensuite rétrocédé à la Commune afin qu'elle puisse réaliser son projet d'espaces publics et de commerces en cœur de bourg.

### Phasage prévisionnel du projet :

- Acquisition foncière : 14 juin 2023 ;
- Diagnostics et études : 2025-2026 ;
- Visite de l'inspection des installations classées : 30 avril 2025 ;
- Dépôt de la demande de fonds vert : 17 juillet 2025 ;
- Plan de gestion : avril 2026
- Déconstruction : mars-juin 2026 ;
- Dépollution : second semestre 2026 (hors aléas et selon financement) ;
- Cession : avant le 15 décembre 2026 (hors aléas).

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération. La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

Le bien acquis par l'EPFNA est sécurisé 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 bien acquis par l'EPFNA peut être mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD).

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.

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

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

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n°16-23-001**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-23-001, l'EPFNA a procédé le 14 juin 2023 à l'acquisition de

la parcelle cadastrée section E n°800, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération est de 19 284,61 € HT au 07 février 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-23-001 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 19 284,61 € HT au 07 février 2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2026.

La signature de la présente convention de réalisation emporte clôture de la convention n°16-23-001.

## **5.2. Minorations attribuées au titre de la convention n°16-23-001**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-23-001, le Conseil d'administration de l'EPFNA, par délibération n°CA-2025-011, en date du 13 mars 2025, au titre de l'opération susvisée (n°16-23-001) a approuvé une minoration fonds propre pour un montant total 25 000 €, pour assurer la mise en sécurité du site, obligation réglementaire incombant au propriétaire du site, l'EPFNA.

Cette minoration n'ayant pas encore été consommée entièrement, et le projet restant le même que celui présenté au Conseil d'Administration de l'EPFNA, alors, la présente convention emporte transfert de la minoration approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA, pour un montant restant de 25 000 €.

## **5.3. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 600 000 €.

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

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

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

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

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur

de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de JUILLAC LE  
COQ  
représentée par son maire,

**Brice DEZEMERIE**

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 3 : Modèle d'accord préalable

Annexe 4 : 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- 003

---

#### Avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-20-047 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPFNA

---

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

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

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

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-20-047 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € 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 VILLE D'ANDILLY (17008) ;
- 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

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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://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 prolongation à la convention opérationnelle 1720047 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPFNA

**Contexte** : Depuis 2021, L'EPFNA est propriétaire d'une dent creuse située en centre bourg. Le projet porté par la Commune sur ce périmètre vise la réalisation d'un programme de logements ainsi que la requalification du parvis de l'église.

**Projet** : Le groupe PLAIRE, opérateur local pressenti par la commune, a formulé une première intention de projet, comprenant 29 logements libres pour une surface de 1 820 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Si ce projet présentait une densité maîtrisée et une insertion urbaine qualitative, il ne proposait aucune mixité et reposait sur une condition de pré-commercialisation, identifiée comme un facteur de risque pour la sécurisation de l'opération.

À la demande des partenaires (EPFNA et Commune), le promoteur a été invité à retravailler sa faisabilité, notamment par l'intégration de logements locatifs sociaux. Malgré plusieurs relances, l'opérateur n'a pas été en mesure de transmettre un dossier consolidé et engageant à jour, alors que la convention arrive prochainement à échéance, le 07/07/2026.

Dans ce contexte, et à la demande de la Commune, il est proposé de prolonger la convention en cours afin de poursuivre et de clarifier la conduite du projet dans un cadre opérationnel sécurisé. Dans le cadre de cette prolongation, il est envisagé de lancer un appel à projets restreint, visant à consulter plusieurs opérateurs locaux. Cette démarche sera menée en coordination avec la Commune, afin de co-construire un cahier des charges de consultation précisant les attendus programmatiques, urbains et financiers, et de sécuriser le choix de l'opérateur. Cette approche doit permettre de faire émerger un projet adapté au contexte local, garantissant une sortie foncière maîtrisée et compatible avec les objectifs de la convention.

**Date de fin de la convention** : prolongation jusqu'au 31/12/2027

**Montant** : 700 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE D'ANDILLY (17008)

**Bourgs ruraux**  
**Les ruralités résidentielles aisées**

2314 hab.\* (+0.72% [2016-2022])  
2873.8 ha - 80.91 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **98,9** - Moy. annuelle : **10.6**  
Tx évol.annuel. : **1.44%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **2472 €**/m<sup>2</sup>  
Prix médian - App. : **7143 €**/m<sup>2</sup>  
Prix médian - Local : **507 €**/m<sup>2</sup>

Politiques publiques

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

Ménages

Revenu médian disponible : **24260 €**  
Nb pers./ménage moy. **2.4**

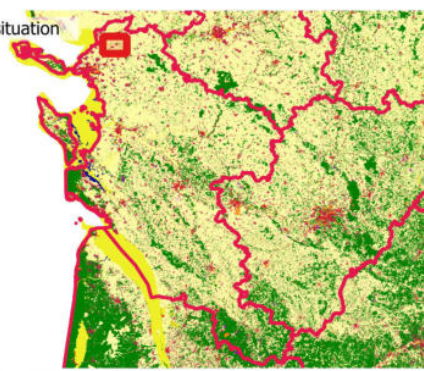
Emploi

Nb actifs occupés : **1037**

Solidarité & Renouv. Urbain :

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

Plan de situation

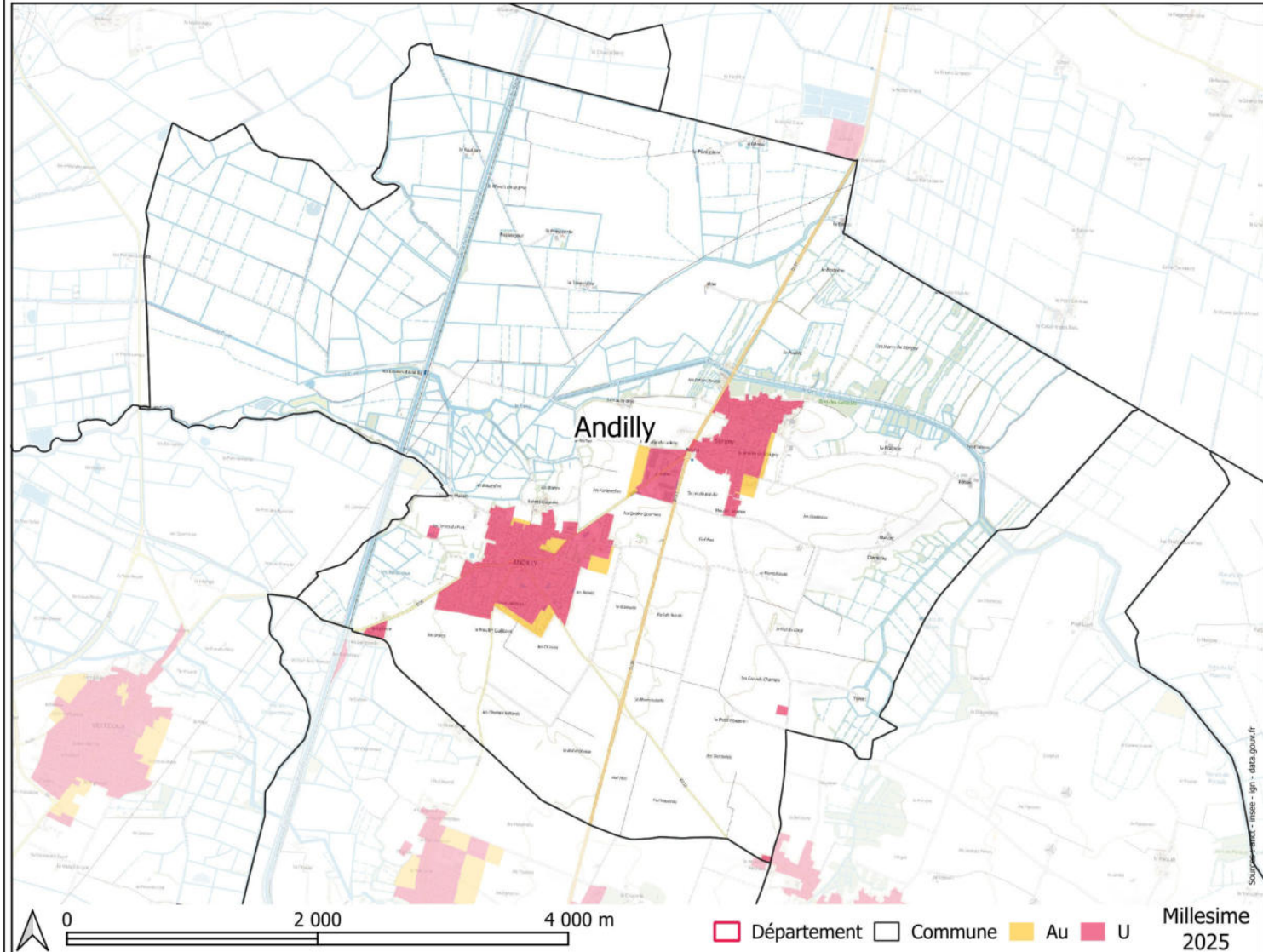
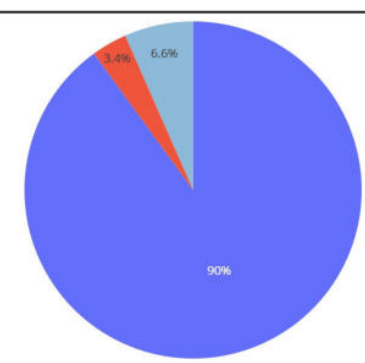


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **1068**

Dont :

- Rés. princ. : **962 - 90%**
- Rés. sec. et occ. : **36 - 3.4%**
- Vacants : **70 - 6.6%**



# Avenant n°2 de prolongation - Andilly-les-Marais

- Object de l'avenant : Avenant n° 2 de prolongation jusqu'au 31 Décembre 2027 (17 mois) et encadrement des modalités de rachat du foncier par la commune avec paiement différé.
- Convention signée le 08 juillet 2020
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 07 juillet 2021
- Échéance convention : 07 juillet 2026
- Montant engagement financier convention : 700 000 €
- Périmètre d'intervention : AA 62, 63 et 185
- Signataires : Commune d'Andilly-les-Marais / EPFNA
- Garantie financière : Commune

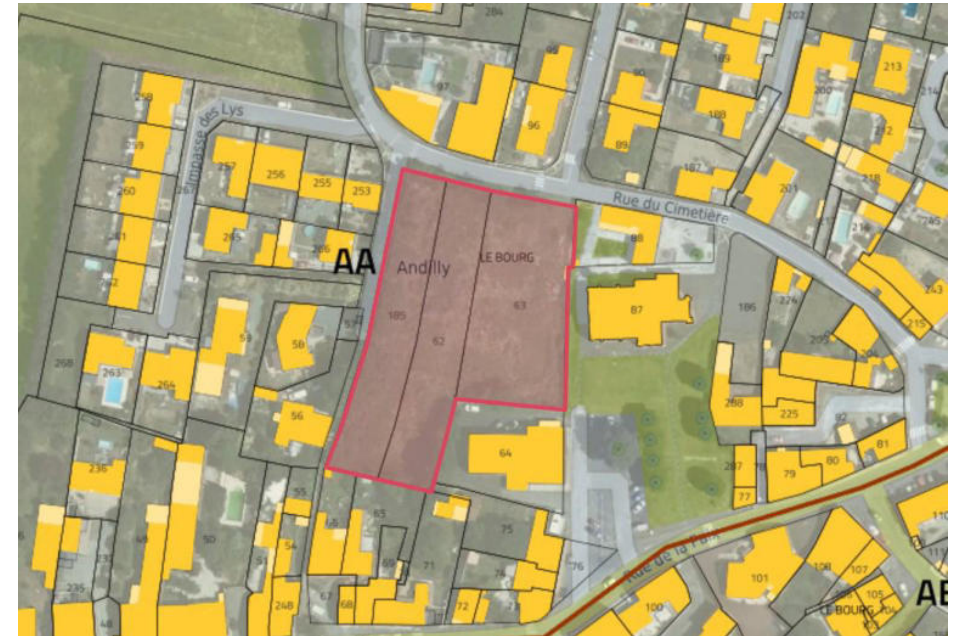


## Identification du bien : périmètre de réalisation

Place de l'Eglise – rue du Cimetière

Superficie : 4 559 m<sup>2</sup>

Maitrise totale par l'EPFNA





# Avenant n°2 de prolongation - Andilly-les-Marais

## État d'avancement / justification de l'avenant :

Depuis 2021, L'EPFNA est propriétaire d'une dent creuse située en centre bourg. Le projet porté par la Commune sur ce périmètre vise la **réalisation d'un programme de logements ainsi que la requalification du parvis de l'église.**

Un projet ambitieux de logements en accession libre porté par l'opérateur P21 a été **abandonné suite à la liquidation judiciaire de ce promoteur au cours de l'année 2024.**

Depuis, le groupe PLAIRE, opérateur local pressenti par la commune, a formulé à l'été 2025 une première intention de projet. Toutefois, ce projet ne proposait aucune mixité et reposait sur une condition de pré-commercialisation identifiée comme un facteur de risque pour la sécurisation de l'opération.

À la demande des partenaires (EPFNA et Commune), le promoteur a été invité à retravailler sa faisabilité, notamment par l'intégration de logements locatifs sociaux. Malgré plusieurs relances, **l'opérateur n'a pas été en mesure de transmettre un dossier consolidé et engageant à jour, alors que la convention arrive prochainement à échéance, le 07/07/2026.**

Dans ce contexte, et à la demande de la Commune, **il est proposé de prolonger la convention en cours afin de poursuivre et de clarifier la conduite du projet dans un cadre opérationnel sécurisé.**

Dans le cadre de cette prolongation, **il est envisagé de lancer un appel à projets restreint, visant à consulter plusieurs opérateurs locaux.** Cette approche doit permettre de faire émerger un projet adapté au contexte local, garantissant une sortie foncière maîtrisée et compatible avec les objectifs de la convention. **Afin d'assurer la sortie d'un projet dans un contexte immobilier contraint, la commune s'est engagée à ce que le projet intègre une part significative de logements locatifs sociaux.**

**La désignation d'un opérateur devra être matérialisée par la signature d'une promesse synallagmatique de vente au plus tard le 30 septembre 2026. À défaut du respect de ce délai, la Commune procédera au rachat du foncier maîtrisé par l'EPFNA et objet de la présente convention.**

Ce rachat sera assorti d'un paiement différé, comprenant le versement de 50 % du prix à la signature de l'acte de cession, laquelle interviendra au plus tard le 15 décembre 2026, et le règlement du solde au plus tard le 15 décembre 2027, dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt communal.

Le présent avenant a ainsi pour objet de prolonger la durée de la convention et de définir les modalités de rachat du foncier par la Commune, dans le cadre d'un paiement différé.



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°17-20-047**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG D'ANDILLY-LES-MARAIS**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ANDILLY-LES-MARAIS (17)**

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

**Entre**

**La Commune d'Andilly-les-Marais**, dont le siège est situé 30 rue de la Paix – 17230 ANDILLY-LES-MARAIS, représentée par son Maire, Monsieur **Sylvain FAGOT**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 30 octobre 2024,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**d'une part,**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-002 du 28 janvier 2025.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**D'autre part**

*Avenant n° 1 convention n°17-20-047 – Andilly-les-Marais / EPFNA*

## **PRÉAMBULE**

La Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPFNA ont signé le 8 juillet 2020 une convention opérationnelle n° 17-20-047 pour la densification et la restructuration du centre-bourg (annexe 1).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA s'est porté acquéreur le 7 juillet 2021 d'une dent creuse située rue du Cimetière d'une surface de 4 559 m<sup>2</sup>, cadastrée AA 62, 63 et 185. Le projet de la Commune consiste à densifier ce terrain en cœur de ville et à mettre en valeur le parvis de l'église. Un projet de logements est attendu sur ce site pouvant comprendre également des équipements publics ou des commerces. Suite à l'abandon d'un projet ambitieux porté par un opérateur immobilier (P21) au cours de l'année 2024, des échanges ont été engagés à l'initiative de la commune avec un autre opérateur en vue de la définition d'un projet compatible avec les objectifs portés par la Commune et l'EPFNA. Toutefois, à ce stade et malgré les investissements de la ville et de l'EPFNA, ces échanges n'ont pas permis d'aboutir à un projet suffisamment consolidé et engageant.

Dans ce contexte, les parties ont convenu de faire évoluer l'approche opérationnelle par le lancement d'un appel à projets restreint afin de consulter plusieurs opérateurs et de favoriser l'émergence d'un projet répondant aux objectifs programmatiques, urbains et financiers portés par les partenaires.

Dans l'hypothèse où l'appel à projets restreint ne permettrait pas la désignation d'un opérateur privé, matérialisée par la signature d'une promesse synallagmatique de vente au plus tard le 30 septembre 2026, la Commune s'engage à reprendre la maîtrise du projet sous la forme d'une opération d'aménagement communal, impliquant le rachat du foncier détenu par l'EPFNA, avant le 15 décembre 2026.

Ce rachat prendra la forme d'un paiement différé, dont les conditions, et notamment le calendrier de versement, doivent être définies.

La convention opérationnelle n°17-20-047 arrivant à échéance le 7 juillet 2026, le présent avenant n°2 a pour objet de prolonger la durée de la convention et de définir les modalités encadrant ce différé de paiement, sans modification de son périmètre ni de ses objectifs, afin de permettre la poursuite de l'opération dans un cadre opérationnel sécurisé.

Par ailleurs, dans le cadre de cette même convention, l'EPFNA avait acquis le 13 septembre 2022 un ensemble foncier situé place de l'Église, initialement cadastré AA 86 et AA 186, et aujourd'hui cadastré AA 186, AA 287 et AA 288, dans le cadre d'un projet communal de requalification du secteur.

Une première cession est intervenue le 26 juillet 2023 au profit de la Commune, portant sur les parcelles cadastrées AA 186 et AA 287. Cette opération a été complétée en 2025 par la cession de la parcelle bâtie cadastrée AA 288, conformément à la délibération communale du 30 octobre 2024 validant le principe d'une cession assortie d'un différé de paiement.

Aussi, l'ensemble des parcelles acquises par l'EPFNA sur ce secteur a ainsi été rétrocédé à la Commune.

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

### **ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

L'article relatif à la « durée de la convention » n° 17-20-047 conclue entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), est modifié comme suit :

*Avenant n° 1 convention n°17-20-047 – Andilly-les-Marais / EPFNA*

La durée de la convention est portée au 31 décembre 2027.

Il est précisé que, à défaut de désignation d'un opérateur, matérialisée par la signature d'une promesse synallagmatique de vente au plus tard le 30/09/2026, l'appel à projets est réputé infructueux et la collectivité garante s'engage à racheter le foncier à l'EPFNA au plus tard le 15 décembre 2026.

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ**

Dans l'hypothèse où l'appel à projets restreint n'aboutirait pas à la désignation d'un opérateur privé dans les délais prévus, matérialisée par la signature d'une promesse synallagmatique de vente au plus tard le 30 septembre 2026, la Commune procédera au rachat du foncier maîtrisé par l'EPFNA et objet de la présente convention opérationnelle.

Dans ce cadre, et à la demande de la Commune, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement différé du prix de cession, afin de tenir compte des contraintes financières de la Collectivité.

Le prix de cession, correspondant à l'engagement financier porté par l'EPFNA, incluant le prix d'acquisition ainsi que les frais de portage, sera réglé selon les modalités suivantes :

- 50 % du prix de cession seront versés par la Commune à la signature de l'acte authentique de vente, laquelle interviendra au plus tard le 15 décembre 2026 ;
- Le solde de 50 % fera l'objet d'un paiement différé, exigible au plus tard le 15 décembre 2027.

***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°17-20-047.***

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

Les autres dispositions de la convention n° 17-20-047 demeurent inchangées.

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

La Commune d'Andilly-les-Marais  
représentée par son Maire

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

**Sylvain FAGOT**

**Sylvain BRILLET**

*Avenant n° 1 convention n°17-20-047 – Andilly-les-Marais / EPFNA*

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, XXX n°2025/XXX en date du XXX.

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 17-20-047 signée le 8 juillet 2020.

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 17-20-047 signé le 14 mars 2025.

*Avenant n° 1 convention n°17-20-047 – Andilly-les-Marais / EPFNA*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 004

#### Convention de réalisation n°17-26-015 pour l'aménagement d'un parc urbain en centre-ville entre la commune de Puilboreau et l'EPFNA

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

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

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

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-26-015 pour l'aménagement d'un parc urbain en centre-ville entre la commune de Puilboreau et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 20 000 € 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 PUILBOREAU (17291) ;
- 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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://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°17-26-015 pour l'aménagement d'un parc urbain en centre-ville entre la commune de Puilboreau et l'EPFNA

**Contexte** : Finalisation d'une maîtrise foncière engagée par l'EPF NA en 2015 mais qui n'a pu être finalisée en raison d'une problématique de succession grevant la parcelle AB n°147.

Cette convention porte sur l'acquisition d'une parcelle de 19 m<sup>2</sup> contigüe d'une emprise foncière maîtrisée par la commune dans le but d'aménager un jardin public en centre-ville. L'EPFNA a exercé le droit de préemption urbain sur cette vente à hauteur d'1€ en 2017 mais la vente n'a pu être régularisée en raison d'une succession non réglée concernant cette parcelle. Aujourd'hui, la problématique de succession de cette propriété est en passe d'être résolue permettant ainsi l'acquisition effective de cette parcelle par l'EPF NA.

Une fois acquise, cette propriété sera rétrocédée à la commune de Puilboreau.

**Projet** : Aménagement d'un parc urbain en cœur de ville.

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

**Montant** : 20 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE PUILBOREAU (17291)

Ceintures urbaines  
Hors champ : DOM ou commune

6668 hab.\* (+1.79% [2016-2022])  
800.77 ha - 844.05 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **74.2** - Moy. annuelle : **51.4**  
Tx évol.annuel. : **2.61%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **3526** €/m<sup>2</sup>  
Prix médian - App. : **3586** €/m<sup>2</sup>  
Prix médian - Local : **2333** €/m<sup>2</sup>

Politiques publiques

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

Ménages

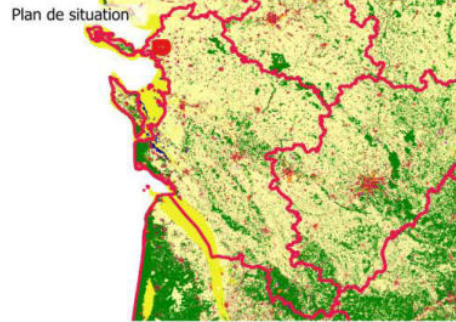
Revenu médian disponible : **24990** €  
Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **2582**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.1571**  
Commune carencée (2023-2025) : **false**  
Taux cible (2023-2025) : **0.25**  
Commune déficitaire (2024): **true**

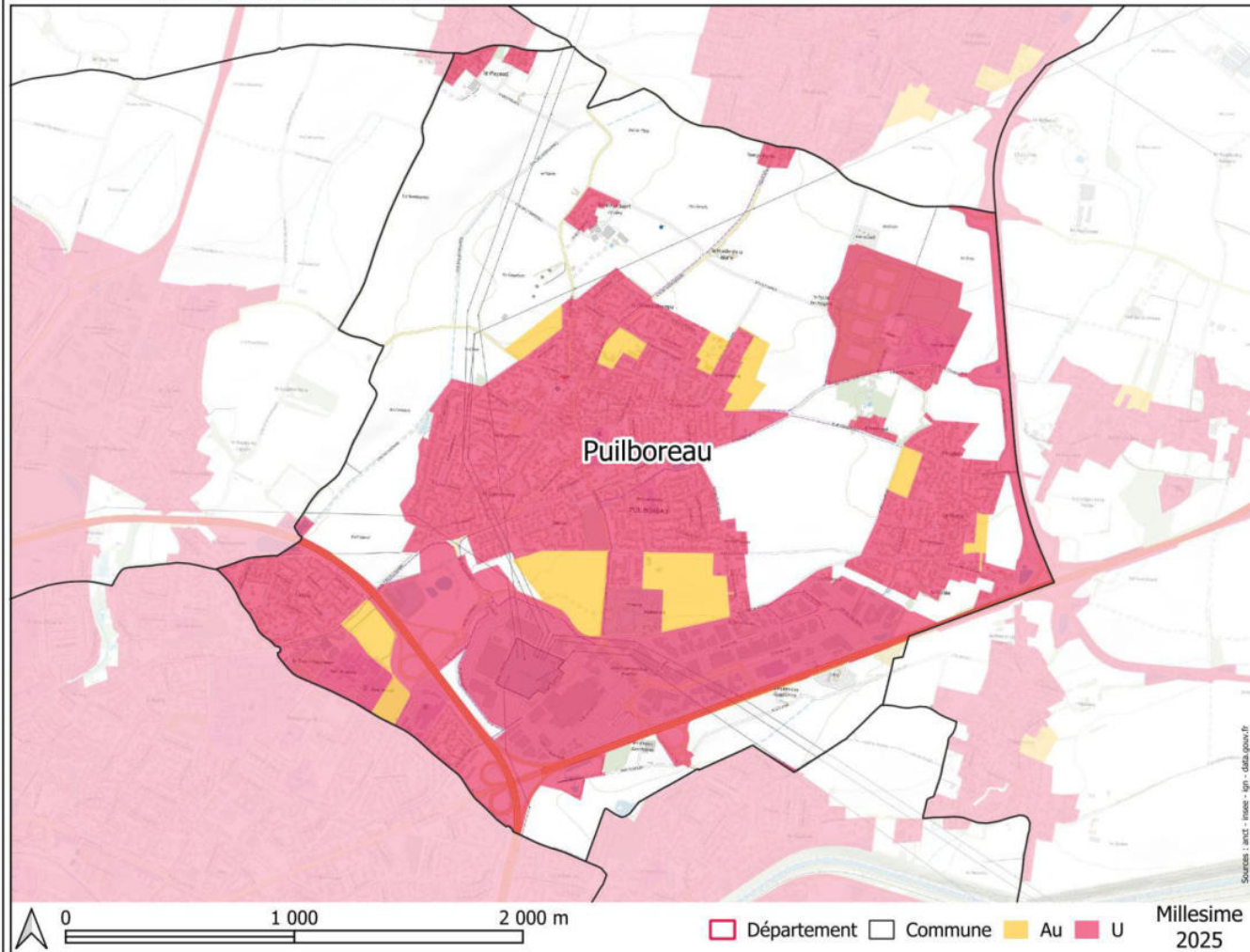
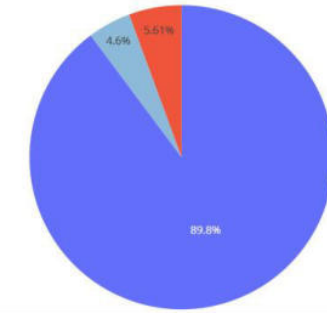


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **3452**

Dont :

- Rés. princ. : **3098 - 89.7%**
- Rés. sec. et occ. : **195 - 5.6%**
- Vacants : **159 - 4.6%**



# Convention réalisation n°17-26-015 pour la réalisation d'un parc urbain en cœur de ville entre la commune de Puilboreau et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



**Situation:** La commune de Puilboreau est limitrophe de La Rochelle et compte 6668 habitants en 2022. Puilboreau est desservie par la route nationale 11, axe structurant du département de la Charente Maritime.



**Description du bien :** Cette parcelle de 19 m<sup>2</sup> jouxte une emprise foncière ayant vocation à être aménagée en parc urbain par la ville de Puilboreau

# Convention réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation d'un parc urbain en centre-ville entre la commune de Puilboreau et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



**Titre de l'odj :** Convention réalisation n°17-26-015 pour la réalisation d'un parc urbain en centre-ville entre la commune de Puilboreau et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Nom des signataires :** Commune de Puilboreau et l'EPFNA

**Projet :** Réalisation d'un parc urbain en cœur de ville

**Montant de l'engagement financier :** 20 000 €

Transfert de stock pour un montant de 6€ de la convention n°17-10-014

**Garant du rachat :** Commune de Puilboreau

**Date échéance convention :** 30/06/2027

## Planning des grandes étapes :

- 2026 : Acquisition de la parcelle
- 2027 : Rétrocession à la commune



## CONVENTION REALISATION N°17-26-15 pour l'aménagement d'un parc urbain en centre-ville

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Puilboreau**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie :29 rue de la République – 17138 Puilboreau), représentée par **Monsieur/ Madame xx**, **son** maire, dûment **habilité** par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°**B-202X-.....** du XX XX 2021.

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

## PRÉAMBULE

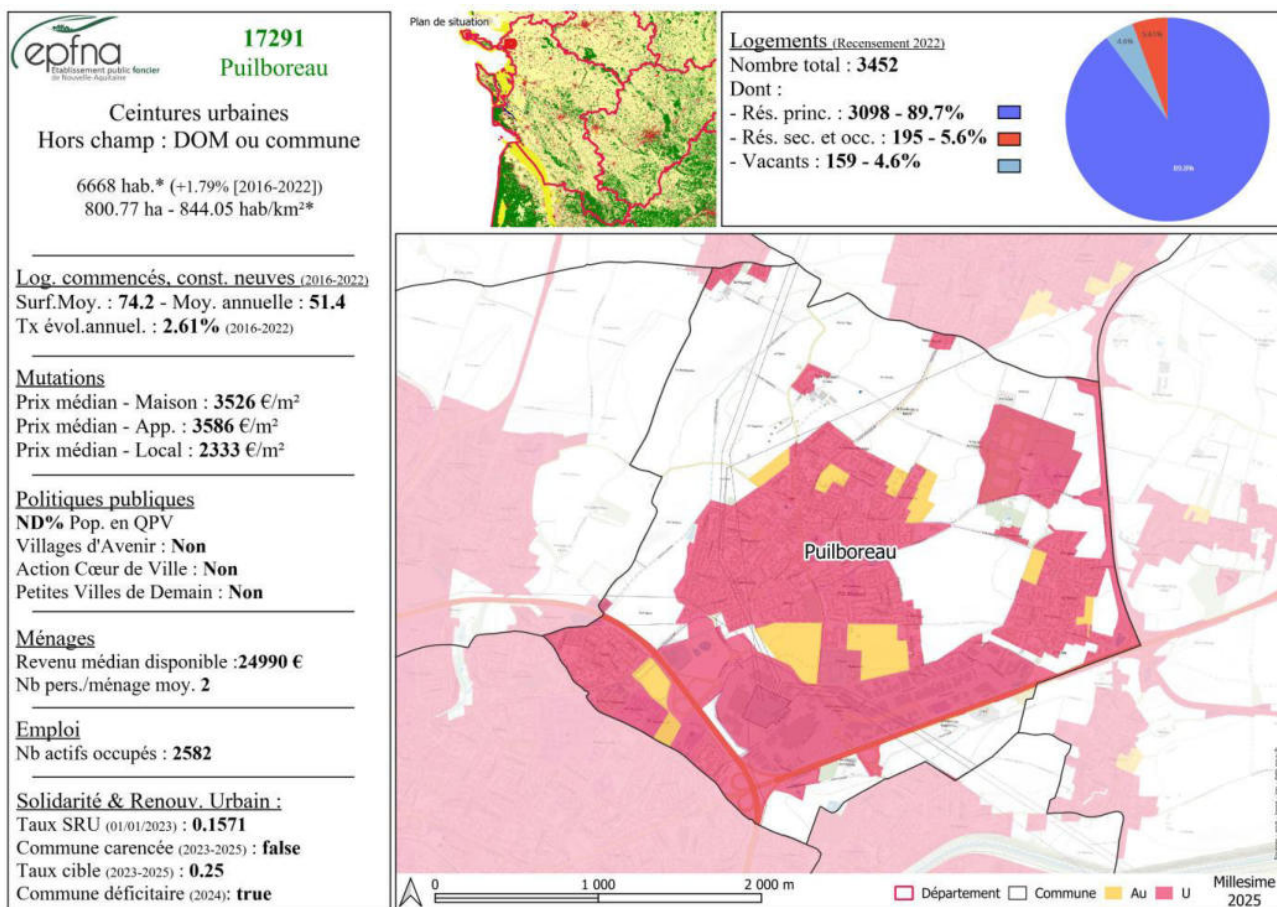
### La commune de Puilboreau

La commune de Puilboreau est localisée en Charente Maritime et plus précisément dans la communauté d'agglomération de La Rochelle.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la Route Nationale 11 ainsi que la Route Départementale 9.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

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

	l'habitat
	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.

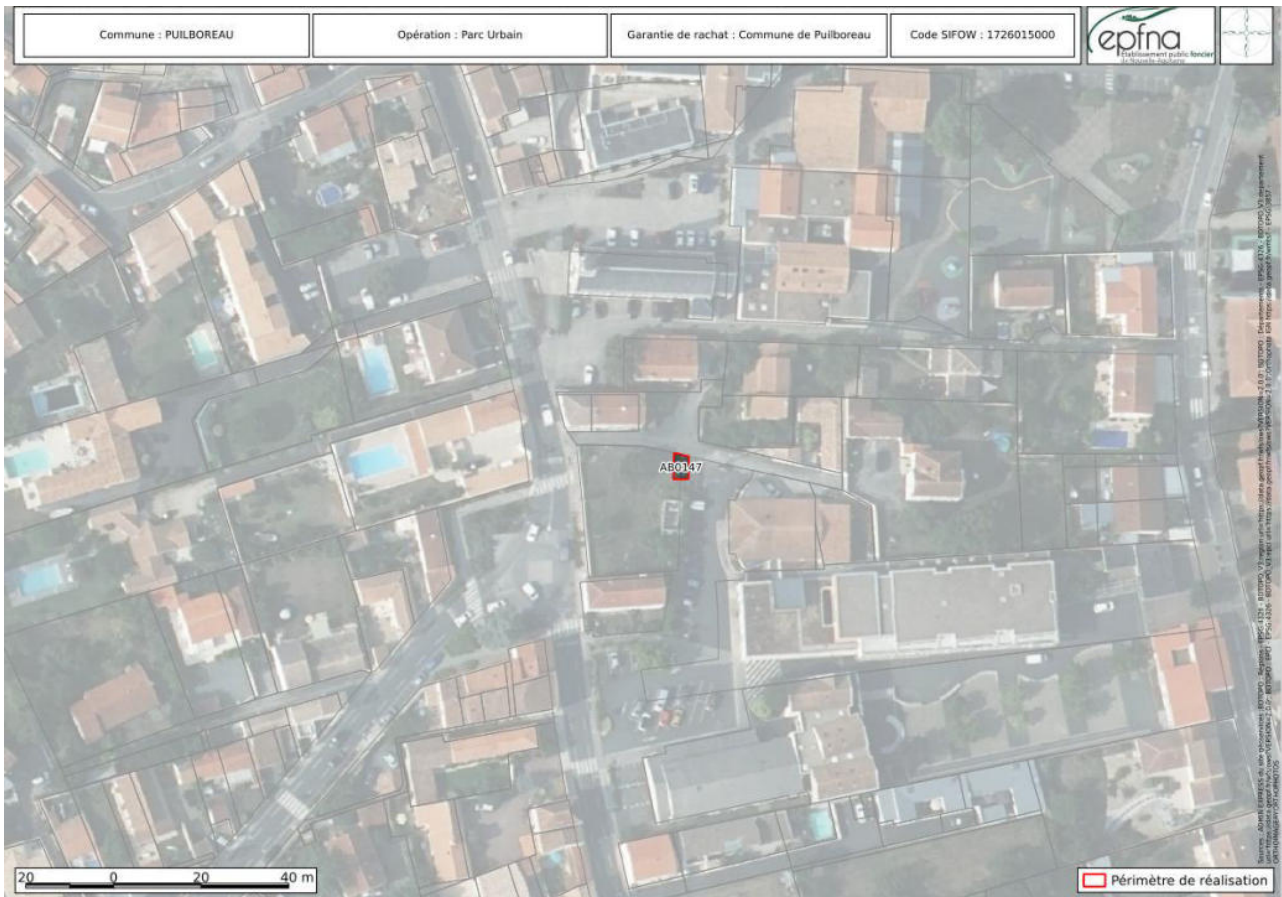
## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AB 147	19 m <sup>2</sup>	Terrain	Impasse du Presbytère	UV2	/	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.



## 2.2. Définition du projet

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

Dans la continuité d'une acquisition déjà réalisée par l'EPF NA dans le cadre d'un projet communal d'aménagement d'un parc urbain en centre-ville, la présente convention a pour objectif la maîtrise foncière de la parcelle AB n°147 qui fait partie intégrante du périmètre de ce parc.

Une procédure de préemption avait été réalisée en 2017 par l'EPF NA dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-10-014. Seulement, suite à cette procédure de préemption, l'acquisition effective de la parcelle n'a pu être réalisée jusqu'à aujourd'hui en raison d'une problématique de succession à régler concernant cette propriété AB n°147.

Aujourd'hui, la succession est en passe d'être réglée permettant ainsi la concrétisation de l'acquisition effective de cette parcelle par l'EPF NA.

### 2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

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

## **2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet**

- Acquisition : 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : 2027

## **2.3. Démarches d'acquisition**

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

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

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

### **3.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

### **4.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études**

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°17-10-014 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 6€ au 28/01/2026 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- XXXX €

#### **4.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **20 000 €**.

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

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

#### **4.3. 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.

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

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

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

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

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

- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

La personne publique garante peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

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

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

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de XXX € jusqu'au XXX par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la personne publique contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante.

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

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

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **5. DURÉE DE LA CONVENTION**

**La convention sera échue à la date du 30/06/2027.**

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

## **6. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **7. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **8. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **9. COMMUNICATION**

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

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

### **10.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **10.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune **XXX**  
représentée par son maire,

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

**Prénom NOM**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

**Annexe 2 : Convention cadre**

Annexe 3 : Modèle d'accord préalable

Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 005

### Avenant n°2 de prorogation et d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes « rue de Médis » entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 et d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes « rue de Médis » entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € 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 31/10/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333) ;
- 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 FÉLIVÈRE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 510 194 186 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 et d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes « rue de Médis » entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

**Contexte** : Prorogation et augmentation du plafond de dépense pour l'intégration budget prevsionnel de fouille

**Projet** : production de logements dont au moins 50% de LLS

**Transfert de l'ancienne convention** : oui

**Date de fin de la convention** : 31/10/2027

**Montant** : 750 000 €

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

Ceintures urbaines  
Hors champ : DOM ou commune

5093 hab.\* (+/-0.84% [2016-2022])  
1642.2 ha - 480.47 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **85.9** - Moy. annuelle : **14**  
Tx évol.annuel. : **0.06%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **3742 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - App. : **4133 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - Local : **2625 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

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

Ménages

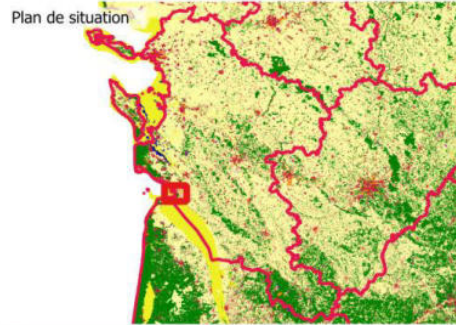
Revenu médian disponible : **24900 €**  
Nb pers./ménage moy. **1.8**

Emploi

Nb actifs occupés : **1148**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.0575**  
Commune carencée (2023-2025) : **true**  
Taux cible (2023-2025) : **0.25**  
Commune déficitaire (2024): **true**

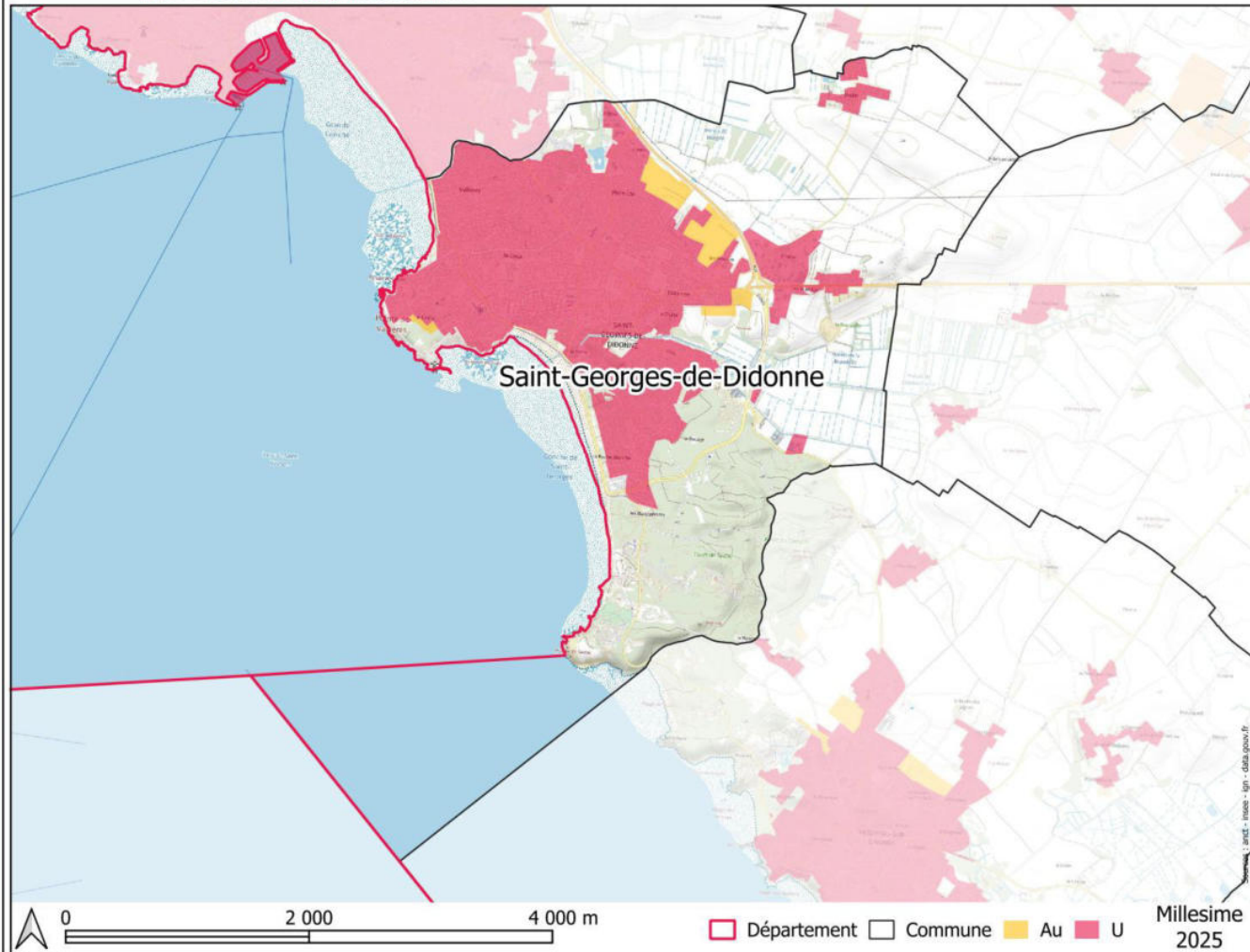
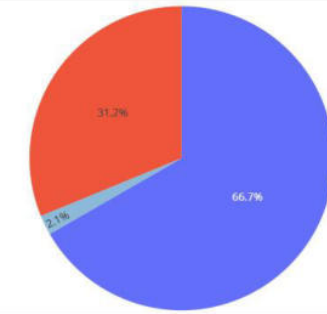


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **8784**

Dont :

- Rés. princ. : **2740 - 31.2%**
- Rés. sec. et occ. : **5858 - 66.7%**
- Vacants : **186 - 2.1%**



# AVENANT N°2 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DU PLAFOND FINANCIER À LA CONVENTION DE REALISATION N°17-24-160 SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE



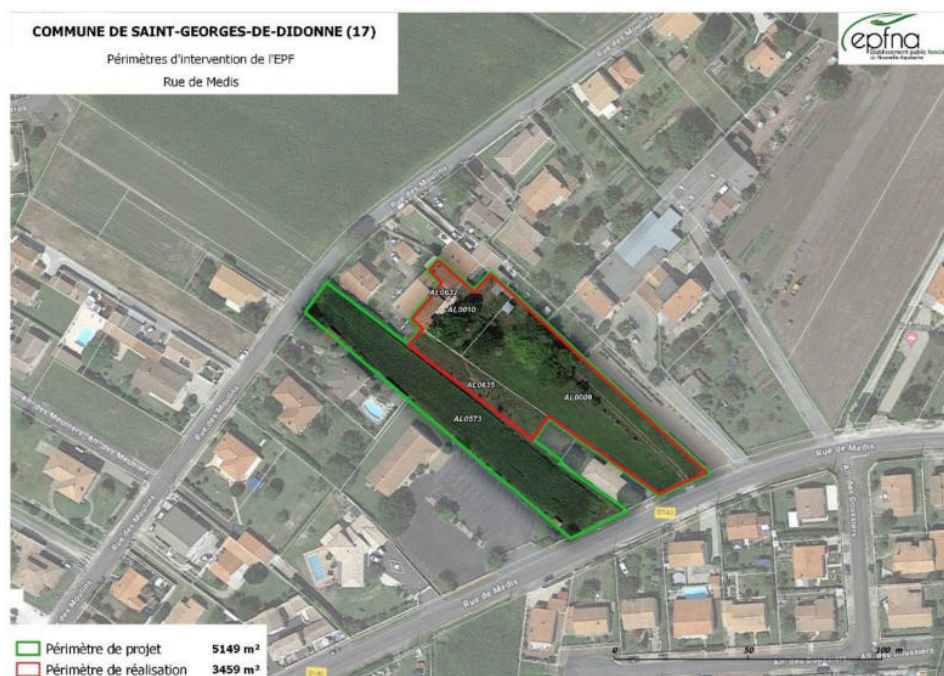
- Object de l'avenant : Avenant n° 2 de modification de l'engagement financier et de durée
- Échéance convention : 31/12/2026, **proroger jusqu'au 31/10/2027**
- Date d'acquisition du 1er foncier : 05/11/2020
- Montant de la convention : 350 000 €, **augmenter de 400 000€, soit un total de 750 000 €**
- Signataires : Commune de Saint-Georges-de-Didonne
- Garantie financière : Commune de Saint-Georges-de-Didonne



## État d'avancement / justification de l'avenant :

L'intégration de l'achat d'une parcelle supplémentaires AL 635 (65 000 € environ) entraîne une augmentation du coût global de l'opération ainsi qu'une provision de 300 000 € pour réalisation d'une éventuelle mais probable fouille archéologique, finançable à hauteur de 75% de la part de logement social. En effet, le plafond financier de la convention est à ce jour de seulement 350 000 € pour 319 179 € engagé au 09.01.2026.

**Le présent avenant a pour objet de réviser le plafond financier de la convention afin de le porter à 750 000 € et de proroger la convention jusqu'au 31/10/2027, permettant ainsi à l'EPF de mener à bien l'acquisition des parcelles concernées et de garantir la poursuite du projet y compris en cas de réalisations de fouilles archéologiques.**





**AVENANT N°2 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DU PLAFOND  
FINANCIER**

**A LA CONVENTION DE REALISATION N°17-24-160**

**POUR LA REALISATION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS MIXTES**

**« RUE DE MEDIS »**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération n°.....du conseil municipal du **29 janvier 2026** ,

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°.....  
**26 février 2026.**

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

Paraphes

## PRÉAMBULE

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

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

Le foncier objet de la convention a donné lieu à une consultation auprès d'opérateurs préalablement à son acquisition par voie de préemption en juillet 2020. A l'issue de cette démarche, un opérateur a été retenu par l'EPFNA et la collectivité pour développer une opération mixte de 30 logements dont 24 LLS sur les fonciers maîtrisés par l'EPFNA et la Commune sis 39 rue de Médis. Une promesse de vente a été signée en date du 22 mars 2023.

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

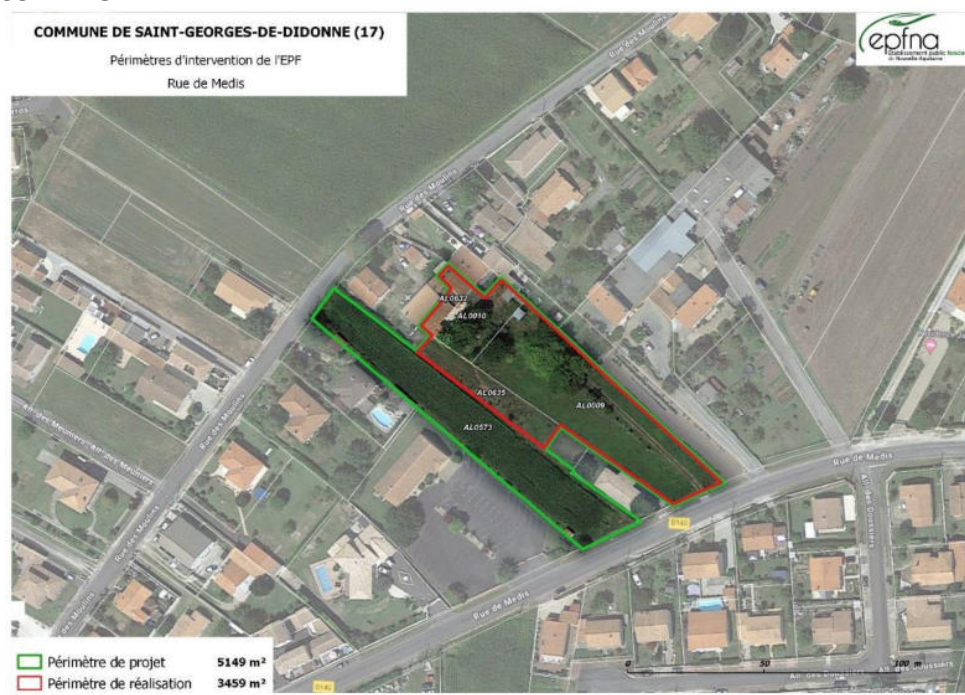
Dans ce cadre, un travail est en cours avec la Collectivité pour une optimisation de l'assiette foncière de projet. Ce projet répond aux obligations de la commune de Saint-Georges-de-Didonne en matière de production de logements sociaux, conformément à la loi SRU.

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

Qui plus est, le site sera soumis à un diagnostic archéologique et probablement à des fouilles.

**Le périmètre de l'opération comprend les parcelles suivantes :**

- **AL 573 – Commune**
- **AL 9 10 et 632 – EPFNA**
- **AL 635 – PROPRIETAIRE PRIVE**



Paraphes

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

*Cet article annule et remplace l'article « 5.3 Plafond de dépense » de la convention initiale en date du 13 janvier 2025. Le paragraphe est ainsi rédigé.*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **750 000 € HT (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Cet article annule et remplace l'article « 6. Durée de la convention » de la convention initiale en date du 13 janvier 2025. Le paragraphe est ainsi rédigé.*

La convention sera échuë à la date du **31/10/2027**.

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

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

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux

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

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

**François RICHAUD**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier n° ..... en date du ..... 2026.

Annexe n° 1 : Convention n°17-24-160

Paraphes

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 006

### Convention de réalisation n°17-26-010 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines, entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA

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

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

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

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-26-010 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines, entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la commune de Marennes-Hiers-Brouage 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°17-18-072 au titre de l'opération susvisée (1718072-001) pour un montant total de 1 881 303,77€ HT au 22/01/2026 et transfert d'une minoration de 40 000 €. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention ;
- 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 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CC DU BASSIN DE MARENNES ;
- 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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://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°17-26-010 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines, entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA**

**Contexte** : La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle n°17-18-072 visant à requalifier la ZAE des Grossines à Marennes-Hiers-Brouage.

Portage et cession du dernier foncier appartenant à l'EPFNA sur le secteur Grossines en vue de la réalisation d'une station-service, station de lavage et laverie.

**Projet** : Un permis de construire (n° PC 017 219 25 00021) a été délivré par la mairie de Marennes-Hiers-Brouage le 27 octobre 2025 ayant pour projet la construction d'une station-service, station de lavage et une laverie sur les parcelles AY 145, AY 146, AY 6, AY 91.

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-18-072 au titre de l'opération susvisée (1718072-001) **pour un montant total 1 881 303,77€ HT au 22/01/2026 et transfert de la minoration de 40 000 €.**

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

**Montant** : 2 000 000 €

**Garantie de rachat** : CC DU BASSIN DE MARENNES

Bourgs ruraux  
Hors champ : DOM ou commune

6148 hab.\* (+/-0.33% [2016-2022])  
5278.48 ha - 119.61 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **90.4** - Moy. annuelle : **18.8**  
Tx évol.annuel. : **0.42%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **2333 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - App. : **2172 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - Local : **1422 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

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

Ménages

Revenu médian disponible : **21900 €**  
Nb pers./ménage moy. **1.9**

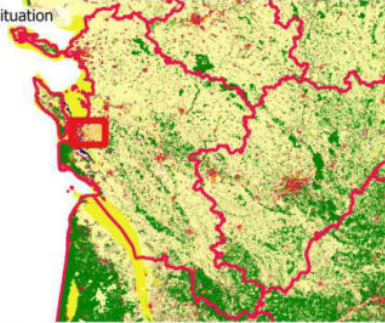
Emploi

Nb actifs occupés : **1985**

Solidarité & Renouv. Urbain :

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

Plan de situation

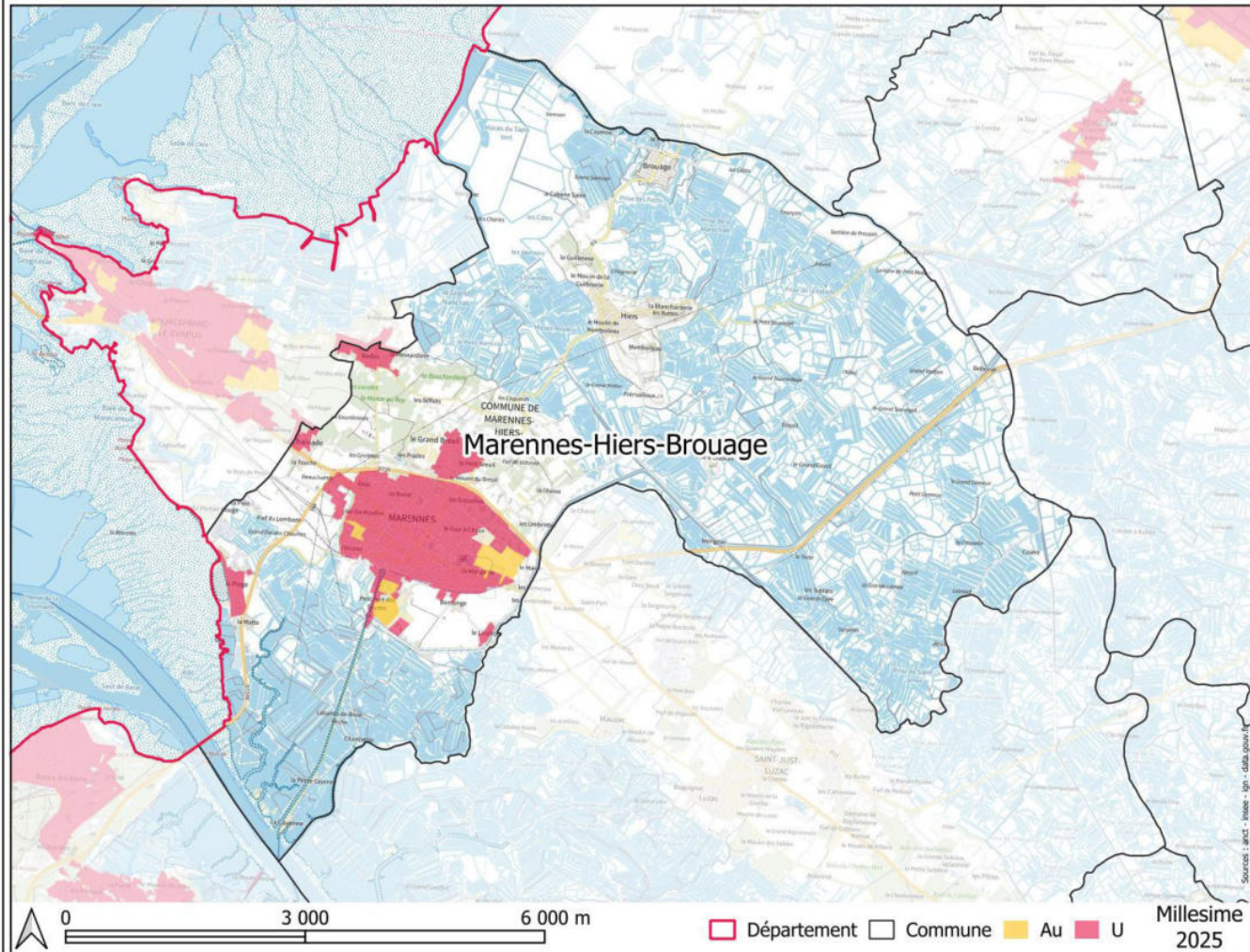
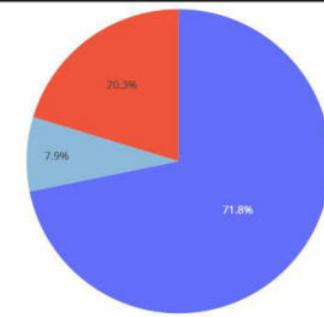


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **4267**

Dont :

- Rés. princ. : **3064 - 71.8%**
- Rés. sec. et occ. : **867 - 20.3%**
- Vacants : **336 - 7.9%**



# Titre du projet et lieu



**Situation:** La commune de Marennes-Hiers-Brouage est une commune du littoral charentais, localisée sur la rive droite de l'estuaire de la Seudre. Commune de 6148 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2023 selon l'INSEE.

La communauté de Communes du Bassin d'Oléron est composée de 6 communes et compte environ 16000 habitants répartis sur 182 km<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la convention 17-18-072, l'EPFNA a acquis et cédé plusieurs fonciers dans le but de requalifier la ZAE Grossines et l'implantation de nouvelles activités économiques vertueuses pour le territoire.

La convention, ancienne, est arrivée à échéance le 31/12/2025. L'action foncière n'est pas achevée, un dernier foncier est en cours de reconversion afin d'accueillir une station service et une station de lavage



# Projet



**Titre de l'odj :** CONVENTION REALISATION n° 17-26-010 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (17), la commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Nom des signataires : CC du Bassin de Marennes/ Commune de Marennes-Hiers-Brouage / EPFNA

Montant : 2 000 000 €

Garant du rachat : CC du Bassin de Marennes (17)

Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 22/04/2022

date échéance convention : 31/12/2027

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-18-072 au titre de l'opération susvisée (1718072-001) **pour un montant total 1 881 303,77€ HT au 22/01/2026 et transfert de la minoration de 40 000 €.**



**Enjeux et Programme** La nouvelle convention prévoit le portage et la cession du dernier terrain correspondant à la parcelle AY 146 (terrain nu) appartenant à l'EPFNA sur le secteur de la ZAE Grossines, afin de réaliser une station service et une station de lavage.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°17-26-010

#### DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZONE ARTISANALE ET ECONOMIQUE DES GROSSINES A MARENNES

ENTRE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES

ET LA COMMUNE DE MARENNES-HIERS-BROUAGE

ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **communauté de communes du Bassin de Marennes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé rue au 24 rue du Dubois Meynardie à Marennes-Hiers-Brouage (17320) représentée par **Monsieur**, Patrick BROUHARD son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire **du .....**,

Ci-après dénommée, la « **Communauté de communes** » ou « **la CC du Bassin de Marennes** » ou « **la personne publique garante** »;

La **commune de Marennes-Hiers-Brouage**, personne morale de droit public, résulte de la fusion des communes de Marennes et Hiers-Brouage au 1<sup>er</sup> janvier 2019, dont les mairies sont situées : au 8 place de Verdun à Hiers-Brouage et 6 rue du Maréchal Foch à Marennes, représentée par Madame Claude BALLOTEAU, sa maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **.....**,

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

**d'une part**

**ET**

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

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Marennes-Hiers-Brouage

La commune de Marennes-Hiers-Brouage est localisée sur le littoral du département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté de communes du Bassin de Marennes depuis sa création en 1996.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 728 reliant la ville de Saintes au pont de l'Île d'Oléron en passant par Marennes-Hiers-Brouage.

La commune de Marennes-Hiers-Brouage est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur le territoire :

	Commune de Marennes-Hiers-Brouage	Communauté de communes du Bassin de Marennes	Département, de la Charente Maritime
Population au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 selon l'INSEE	6148	15 522	668 160
Variation annuelle de la population entre 2016 et 2022 selon l'INSEE	-0,3	0,1	0,7
Taux de vacance du parc de logements au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	7,9	7,7	6,7
Nombre d'emplois au lieu de travail au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	2163	4519	247 425
Nombre d'entreprises au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	253	593	26 595
Nombre de commerces, hébergements, restauration au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	253	593	26 595
Taux de chômage au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	14,2	12,9	11,5

### La communauté de communes du Bassin de Marennes

La communauté de communes du Bassin de Marennes a été créée par l'arrêté préfectoral du 18/12/1996, regroupant aujourd'hui 6 communes, et 15868 habitants au dernier recensement.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie et de sa situation stratégique, La CdC Bassin de Marennes connaît une forte croissance démographique avec une augmentation de sa population de 19,3% entre 1999 et 2009 et compte depuis 2015, 15 384 habitants. Bénéficiant de l'attrait pour la façade atlantique et l'île d'Oléron, la communauté de communes Bassin de Marennes dispose d'un fort essor touristique et compte 1691 résidences secondaires au 1 er janvier 2023.

L'économie des 6 communes de la CdC est de ce fait, largement portée par le tourisme, le commerce et les activités ostréicoles. La collectivité compte cependant plusieurs zones d'activités dont la zone d'activités des Grossines, la zone artisanale de Fief de Feusse et la zone d'activité des Rivaux notamment, bénéficiant d'une forte attractivité. Afin de répondre aux demandes des divers opérateurs, la collectivité a engagé une démarche active de valorisation des parcs existants et s'est dotée à cette fin, d'un schéma de développement économique. Soucieuse de permettre un développement cohérent des différentes zones d'activités, la Collectivité souhaite organiser ces espaces par secteur d'activités afin que des synergies puissent se créer entre les entreprises résidentes et apporter plus de lisibilité.

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	En vigueur depuis le 1 er mai 2021.	Modification simplifiée approuvée le 25 octobre 2023
<b>PLH</b>	Sans objet	Sans objet
<b>SCOT</b>	SCoT du pôle Marennes-Oléron approuvé le 5 juillet 2024	

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

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

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

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

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

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

développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

Cette nouvelle convention n°17-26-010 s'inscrit dans la continuité de la convention n°17-18-072, arrivée à échéance le 31/12/2025.

Cette convention initiale n° 17-18-072 s'inscrivait dans le cadre de la Convention cadre relative à la réhabilitation de friches industrielles ou commerciales en faveur du développement économique et de la requalification des centres-bourgs et des centres-villes en cours d'élaboration :

Elle détermine :

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

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

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

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention cadre

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

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- **XXXXX définition de la compétence** (cf. délibération de prise de compétences par l'Intercommunalité)

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- **XXX**
- **XXX**
- **XXX**

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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



**Parcelle à céder :**

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle
AY 146	1784	Terrain nu	Rue du Docteur Roux



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

## **2.2. Définition du projet**

La présente convention de projet fait suite à la convention opérationnelle n°17-18-072 visant à requalifier la ZAE des Grossines à Marennes-Hiers-Brouage. La convention initiale étant échue depuis le 31/12/2025, cette nouvelle convention permettra de finaliser la dernière cession prévue sur le secteur des Grossines initialement prévue dans la convention 17-18-072.

### **2.2.1. Les modalités de sortie envisagées**

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation d'un projet de station-service, station de lavage et laverie. Un permis de construire (n° PC 017 219 25 00021) a été délivré par la mairie

de Marennes-Hiers-Brouage le 27 octobre 2025 pour ce projet sur les parcelles AY 145, AY 146, AY 6, AY 91. Il est important de préciser que le projet n'est pas encore définitif et reste susceptible d'évoluer.

### 2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- Signature d'une PSV au 1<sup>er</sup> semestre 2026
- Cession de la parcelle AY 146 au 2<sup>ème</sup> semestre 2026

### 2.3. Démarches d'acquisition

L'ensemble des acquisitions a été réalisé dans le cadre de la convention initiale n°17-18-072. Aucune nouvelle acquisition n'est prévue au titre de cette convention.

## 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 de Marennes-Hiers-Brouage et la CC du Bassin de Marennes sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

### 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 paiement des études**

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

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

La CC du Bassin de Marennes sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

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

Une délibération du conseil municipal / du conseil communautaire est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Etudes préalables		
MOE		
Travaux		
Autres		

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

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

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

### 5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n°17-18-072

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-18-072, l'EPFNA a procédé le 10 décembre 2019 à l'acquisition de la parcelle AY 90, dont une partie constitue désormais la parcelle AY 146.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-18-072 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1881 303,77 € HT au 22/01/2026. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2027.

La signature de la présente convention de réalisation emporte clôture de la convention n°17-18-072.

### 5.2. Minorations attribuées au titre de la convention n°17-18-072

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-18-072, le Conseil d'administration de l'EPFNA, par délibération n°CA-2025-049, en date du 19/06/2025, au titre de l'opération susvisée (n°17-18-072-001) a approuvé une intégration de minoration sur fonds propre pour un montant total de 40 000 €, pour résorber une friche polluée au sein de la ZAE les Grossines.

Cette minoration n'ayant pas encore été consommée et le projet restant le même que celui présenté au Conseil d'Administration de l'EPFNA, alors, la présente convention emporte transfert de la minoration approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA, pour un montant de 40 000 €.

### 5.3. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 2 000 000 €.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant 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, 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 31/12/2027.**

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima du président de la CC du Bassin de Marennes Monsieur Patrick BROUHARD et la Maire de Marennes-Hiers-Brouage Madame Claude BALLOTEAU et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

La Commune de Marennes-Hiers-Brouage et la CC du Bassin de Marennes le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à La Commune de Marennes-Hiers-Brouage et la CC du Bassin de Marennes 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 de Marennes-Hiers-Brouage et la CC du Bassin de Marennes 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 Marennes-Hiers-Brouage et la CC du Bassin de Marennes de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune de Marennes-Hiers-Brouage et la CC du Bassin de Marennes disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune **XXX**  
représentée par son maire,

**Claude BALLOTEAU**

L'Intercommunalité **XXX**  
représentée par son président,

**Patrick BROUHARD**

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 : Convention cadre**

Annexe 3 : Modèle d'accord préalable

Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° B-2026- 007

#### Avenant n°1 de modification financière et de durée pour la convention réalisation n°19-23-105 pour la requalification de l'îlot Bourdarias avec la Commune d'Allasac 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 modification financière et de durée pour la convention réalisation n°19-23-105 pour la requalification de l'îlot Bourdarias avec la Commune d'Allasac 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 VILLE D'ALLASSAC (19005) ;
- 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

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

05 MARS 2026

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 510 194 186 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 modification financière et de durée pour la convention réalisation n°19-23-105 pour la requalification de l'îlot Bourdarias avec la Commune d'Allasac et l'EPFNA**

**Contexte** : Revitalisation de centre-ville. Augmentation du plafond de dépenses et de la durée de portage pour permettre la réalisation des travaux de déconstruction par l'EPFNA

**Projet** : reconversion d'un îlot avec aération du bâti et reconstruction partielle

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

**Montant** : 600 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE D'ALLASSAC (19005)

Rural à habitat dispersé  
Les petites polarités mixtes

4050 hab.\* (+0.62% [2016-2022])  
3886.13 ha - 103.85 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **93.8** - Moy. annuelle : **4.2**

Tx évol.annuel. : **0.63%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1455 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - App. : **1367 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - Local : **236 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Non**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **23090 €**

Nb pers./ménage moy. **2.2**

Emploi

Nb actifs occupés : **1658**

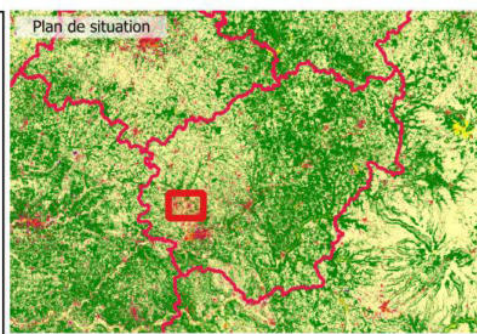
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.098**

Commune carencée (2023-2025) : **false**

Taux cible (2023-2025) : **0.2**

Commune déficitaire (2024): **false**



Logements (Recensement 2022)

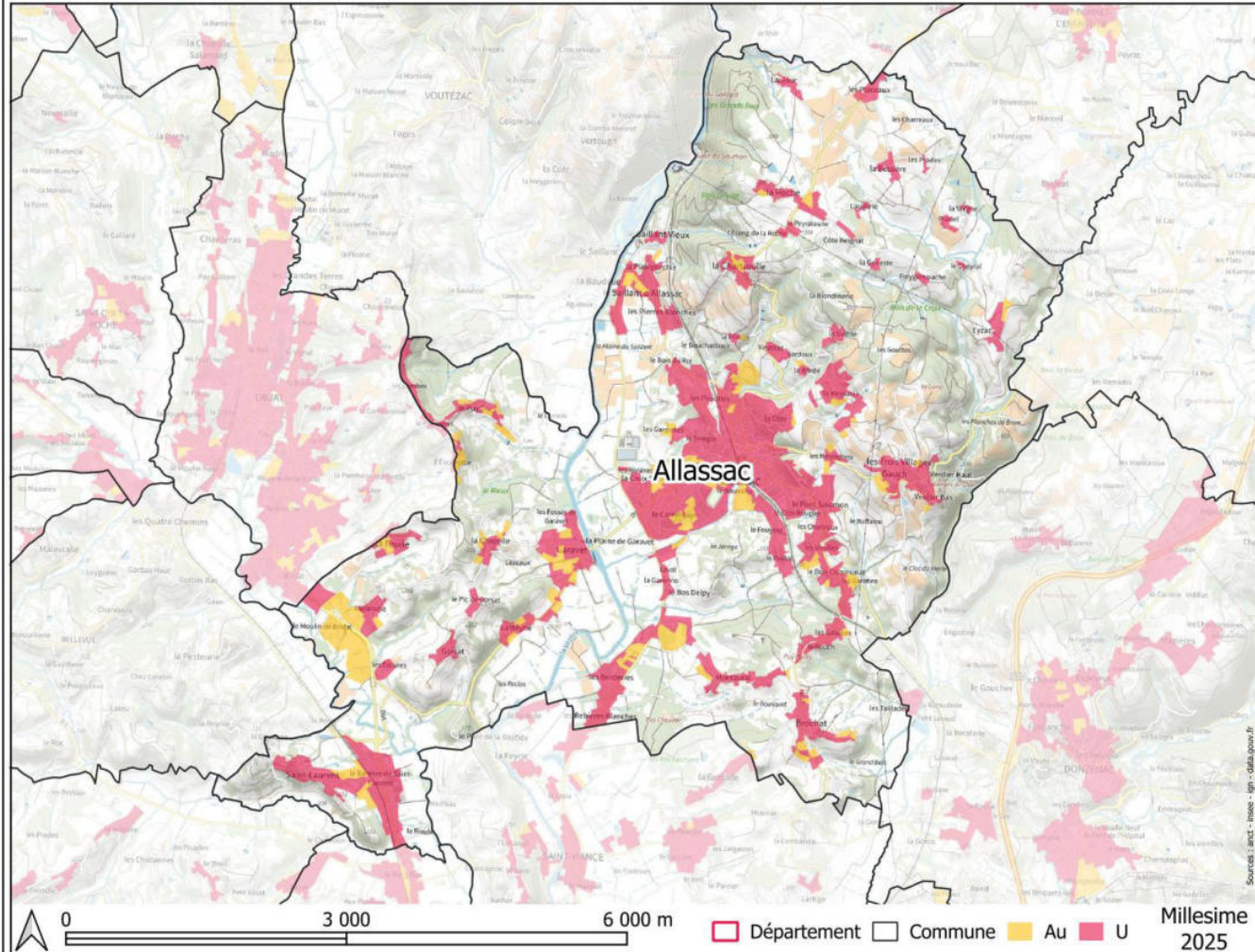
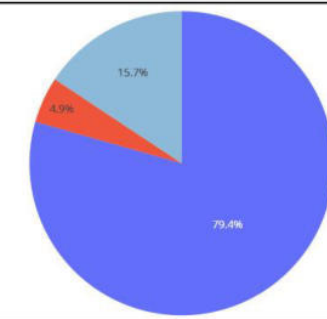
Nombre total : **2254**

Dont :

- Rés. princ. : **1789 - 79.4%**

- Rés. sec. et occ. : **112 - 4.9%**

- Vacants : **354 - 15.7%**



# Avenant n°1 d'augmentation du montant plafond et de la durée pour la convention réalisation N°19-23-105 pour la requalification de l'îlot Bourdarias avec la Commune d'Allasac et l'EPFNA

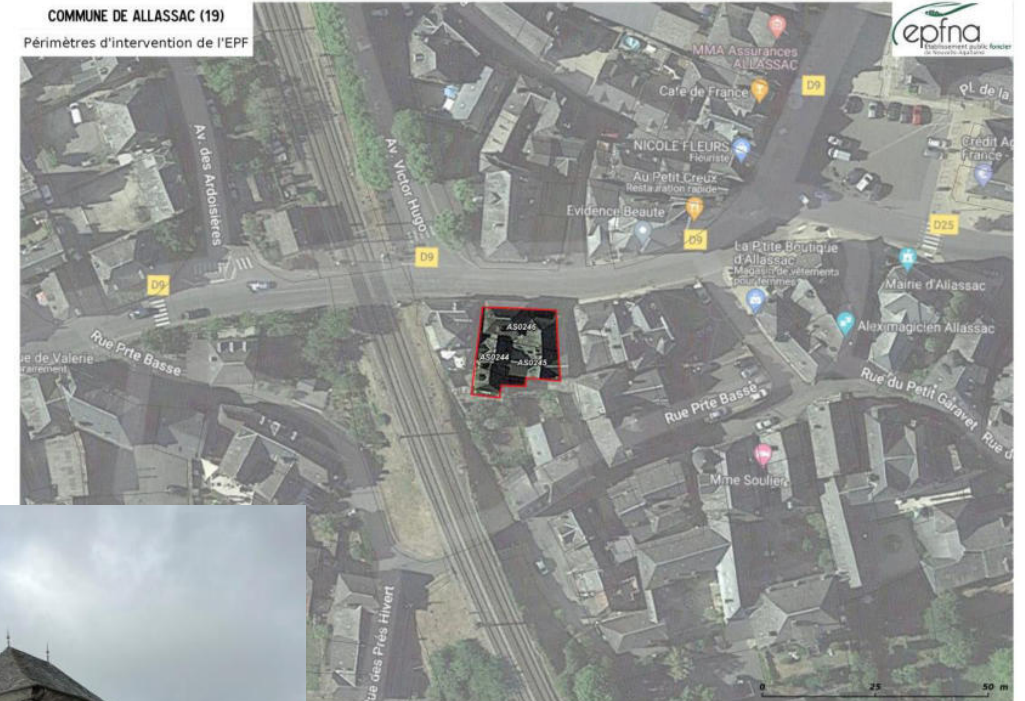


- **Object de l'avenant** : Avenant n°2 d'augmentation du montant plafond
- Convention signée le 07/12/2023
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 31/01/2024
- Échéance convention : 31/12/2026, prolongé de 1 an soit au **31/12/2027**
- Montant engagement financier convention : 133 000 €, augmentation de : 420 000 €, ➔ **Soit un nouveau plafond de 600 000 € pour réaliser les travaux de démolition qui ne devaient pas être réalisés par l'EPFNA au moment de la signature de la convention.**
- Signataires : Commune d'Allasac et l'EPFNA
- Garantie financière : Commune



## Identification du bien:

Ilot de cœur de bourg vacant et en mauvais état



**Justification de l'avenant :**

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Ville d'Allasac			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	118 000,00 €		
Frais de notaire	10 000,00 €		
Assurance	8 000,00 €		
Impôts	7 000,00 €		
Démolitions (estimation )	285 000,00 €	Cessions à la Ville pour la renaturation	478 000,00 €
Sécurisation - gestion des imprévus	50 000,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>478 000,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>478 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### Avenant n°1

**pour l'augmentation du plafond financier et de la durée de la convention réalisation  
N°19-23-105**

**entre la Commune d'Allassac et l'EPFNA**

#### ENTRE

La **Commune d'Allassac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 2 place de la République – 19240 ALLASSAC, représentée par **Monsieur Jean-Louis LASCAUX** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

La **Communauté d'Agglomération** du Bassin de Brive, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 9 avenue Léo Lagrange, 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE, représentée par **Monsieur Frédéric SOULIER**, son Président, autorisée à l'effet des présentes par délibération n°..... du Conseil communautaire en date du ,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** »;

#### **ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- ..... du 12 juin 2025.

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

## PRÉAMBULE

Cet avenant a objet pour d'augmenter le plafond des dépenses de la convention réalisation n°19-23-105 signée le 7 décembre 2023 qui été fixé à 180 000 €.

En effet la convention initiale ne prévoyait pas la réalisation des démolitions par l'EPFNA mais seulement l'acquisition des biens constituant l'îlot.

Les acquisitions étant achevées (pour une charge foncière de 118 000 €), il est finalement décidé que cela soit l'EPFNA qui réalise les travaux de déconstructions d'où la nécessité d'augmenter le plafond financier de la convention.

Il est aussi nécessaire d'allonger la durée de portage d'un an pour permettre la réalisation des travaux de démolitions.

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

### **ARTICLE 1 — Modification du plafond de dépenses**

*Cet article vient modifier et remplacer l'article 4.1 de la convention initiale*

#### **1.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de EPFNA est de 600 000 € ;**

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

### **ARTICLE 2 — Modification de la durée de portage**

*Cet article vient modifier et remplacer l'article 5 de la convention initiale*

#### **2.1 Plafond de dépenses**

**La convention sera échu à compter du 31/12/2027.**

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

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

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

La Commune Allasac,  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération du bassin  
Brive  
Représentée par son Président,

**Jean-Louis LASCAUX**

**Frédéric SOULIER**

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,  
Représenté par son Directeur Général

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° **B-2026-** 008

---

#### Convention cadre n°19-26-013 en matière d'action foncière au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), conclue entre la Préfecture de la Corrèze et l'EPFNA

---

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

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

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

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros, et une durée de portage inférieure à 8 ans,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre n°19-26-013 en matière d'action foncière au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), conclue entre la Préfecture de la Corrèze et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2031 ;
- 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 ;

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**

Convention cadre n° 19-26-013 en matière d'action foncière au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), conclue entre la Préfecture de la Corrèze et l'EPFNA

**Contexte** : Glissement de terrain survenu le 18 avril 2025 au lieu dit la Mouthe à Varetz ayant entraîné un éboulement de gravats et bloc rocheux sur des habitations.

**Projet** : Mobilisation du FPRNM afin de sécuriser un site suite à un arrêté de catastrophe naturelle. Sécurisation d'un site suite à un glissement de terrain.

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

**Montant** : Non concerné

**Garantie de rachat** : Non concerné

Rural à habitat dispersé  
Les petites polarités mixtes

2436 hab.\* (+0.2% [2016-2022])  
2051.62 ha - 119.41 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **118.8** - Moy. annuelle : **4**  
Tx évol.annuel. : **1.13%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1778 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - App. : **3112 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - Local : **458 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

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

Ménages

Revenu médian disponible : **23210 €**  
Nb pers./ménage moy. **2.3**

Emploi

Nb actifs occupés : **997**

Solidarité & Renouv. Urbain :

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

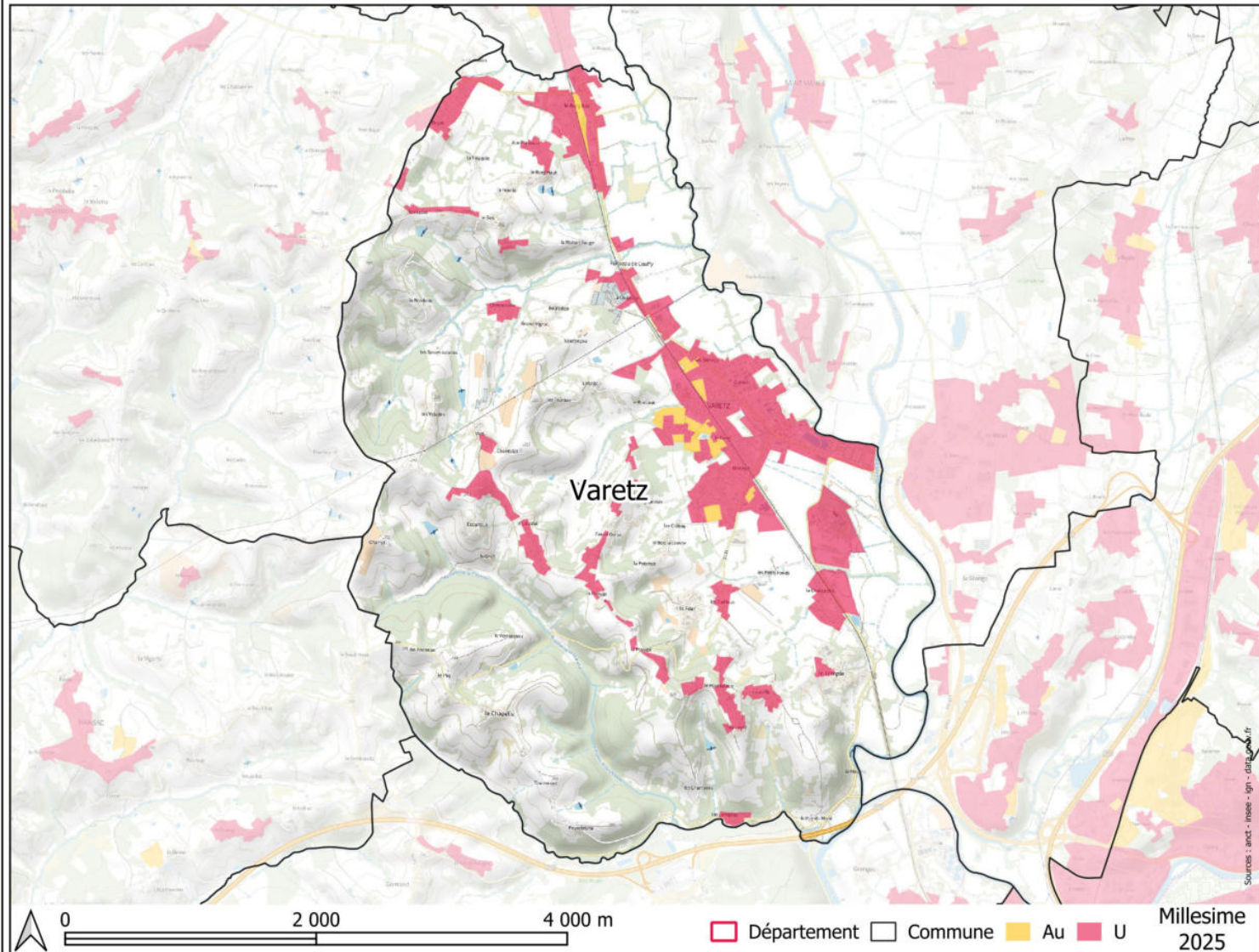
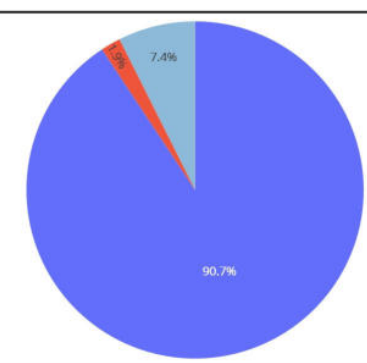


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **1130**

Dont :

- Rés. princ. : **1026 - 90.7%**
- Rés. sec. et occ. : **22 - 1.9%**
- Vacants : **83 - 7.4%**







## CONVENTION CADRE N°19-26-013

EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE AU TITRE DU FONDS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (FPRNM)

ENTRE

LA PRÉFECTURE DE CORREZE (19)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **préfecture de Corrèze** dont le siège est situé au 1 Rue Souham – 19000 TULLE, représentée par **Monsieur le préfet Vincent BERTON**, autorisé à l'effet des présentes par le décret portant nomination en date du 15 janvier 2025,

Ci-après dénommée « **L'État** » ;

**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 **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-062 du 12 juin 2025,

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

**D'autre part**

## PRÉAMBULE

Le département de la Corrèze est soumis au risque de mouvements de terrain (glissements, éboulements, chutes de blocs et d'affaissement ou d'effondrement de terrains dus à la présence de cavités souterraines) ; pouvant conduire les collectivités territoriales du département à procéder à l'acquisition de biens menacés ou sinistrés dans les secteurs exposés.

L'EPFNA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique, de prévention des risques technologiques et environnementaux.

Conformément aux dispositions du décret n°2021-518 du 29/04/2021, l'EPFNA peut accompagner les collectivités, en matière d'action foncière en accompagnement du dispositif de fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier.

**L'objet de la présente convention cadre est de :**

- **Définir les objectifs partagés de l'Etat et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;**
- **Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et intercommunalités face aux risques naturels majeurs ;**

## 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'Établissement 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 :**

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

En accord avec l'article D. 561-12-1. du Code de l'environnement, l'objet de la présente convention cadre est de :

- Définir les objectifs partagés de l'État et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes et EPCI pourront conventionner avec l'EPFNA dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et EPCI face aux risques naturels majeurs ;

La convention cadre permettra l'engagement d'un partenariat dans le cadre de conventions opérationnelles entre l'EPFNA, L'État et la commune à l'origine de la sollicitation.

Cette convention cadre précise ainsi les conditions par lesquelles l'EPFNA peut procéder à l'acquisition puis à l'éventuelle démolition des biens avant revente à une commune ou un EPCI.

### **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE ET TYPE DE BIENS VISES PAR LA PRÉSENTE CONVENTION**

Le périmètre d'intervention potentiel de l'EPFNA concerne l'ensemble du département de la Corrèze.

Les biens susceptibles d'être concernés sont ceux appartenant à des propriétaires privés ou public, assurés, sinistrés ou situés dans une zone exposée à l'aléa mouvements de terrain menaçant gravement les vies humaines, éligibles au FPRNM selon les conditions en vigueur.

Les conventions opérationnelles de réalisation à établir avec les collectivités préciseront les périmètres d'intervention de l'EPFNA par opération foncière.

### **ARTICLE 3 – ARTICULATION DE L’INTERVENTION EPFNA-ETAT**

Par application de la présente convention, la subvention du FPRNM pourra être versée à l’EPFNA pour l’acquisition de biens et la réalisation de travaux de démolition et de remise en état naturel dès lors que l’État aura validé l’éligibilité des biens et des actions à mener au regard des critères de mobilisation du FPRNM.

Cette subvention est régie par le décret du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l’État pour les projets d’investissement (annexe 1).

Les principales interventions des parties sont présentées dans le tableau récapitulatif suivant et pourront faire l’objet d’adaptation en fonction des opérations foncières à mener.

#### **Tableau récapitulatif :**

<b>ETAT (DDT 19)</b>	<b>EPFNA</b>	<b>Commune</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifie (avec la DREAL pour validation) l’éligibilité d’une intervention du FPRNM, et en avise la commune qui pourra si besoin solliciter l’EPFNA</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande l’intervention de l’EPFNA en soutien par écrit</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmet à l’EPFNA tous les documents (études, analyses, arrêté CAT NAT ...) et coordonnées (propriétaires, expert, assurance ...)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmet à l’EPFNA et la DDT 19 tous les documents (études, analyses, arrêté CAT NAT ...) et coordonnées (propriétaires, expert, assurance ...)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donne son accord de principe pour l’intervention et organise une réunion de lancement avec la DDT et la commune pour présenter le contenu de sa mission, intégrant les besoins d’expertises externalisées</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifie (avec la DREAL pour validation) l’éligibilité du FPRNM des besoins de prestations externalisées par l’EPFNA, en avise l’EPFNA et la commune</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valide les besoins de prestations externalisées</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propose à la commune concernée une convention opérationnelle de réalisation cadrant son intervention, les premières prestations à engager et études à externaliser</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollicite l’avis France Domaines pour estimer à valeur vénale du bien avant sinistre et sans tenir compte de l’existence du risque</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Échange avec les assureurs pour obtenir les informations</li> </ul>	

	concernant les indemnités versées ou à verser aux propriétaires	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organise la consultation des prestataires extérieurs pour réaliser notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>les études de faisabilité des travaux de protection et/ou de réduction de la vulnérabilité des biens menacés ;</li> <li>les études de faisabilité pour valider les travaux de remise à l'état naturel après acquisition des biens (modalités techniques, coût, impact sur les tiers, etc. )</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vérifie (avec la DREAL pour validation) le montant des prestations pris en charge par le FPRNM des prestations externalisées par l'EPFNA, en avise l'EPFNA et la commune</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Valide la prise en charge financière de l'éventuel reste à charge et signe un accord de collectivité autorisant l'EPFNA à engager les études préalables</li> </ul>
<b>Signature convention opérationnelle</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valide les prestations des études préalables : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Si conditions d'acquisition sécurisées pour l'EPFNA</b> et remise en état possible, validation avec la DDT et la commune de la méthodologie, des démarches à engagées et de la temporalité.</li> <li>→ <b>Si conditions d'acquisition non sécurisées pour l'EPFNA</b>, courrier d'information pour justifier du refus d'intervention.</li> </ul> </li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Établit sur la base des études préalables, une estimation sommaire de l'opération, intégrant : <ul style="list-style-type: none"> <li>les besoins complémentaires d'études (AMO, maîtrise d'œuvre, expertises complémentaires, étude de risque de dommages sur le voisinage, etc.) ;</li> <li>les travaux projetés (démolition et de remise à l'état naturel du site, de concessionnaires, de sécurisation préalable à la démolition) ;</li> </ul> </li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les frais annexes (huissiers ou référés préventifs, etc.)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmet cette estimation sommaire à la DDT et à la commune.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifie (avec la DREAL pour validation) l'éligibilité du FPRNM de la stratégie foncière et en avise l'EPFNA et la commune</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valide la stratégie foncière et la prise en charge financière de l'éventuel reste à charge</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablit sur la base de l'avis Domaines et des éléments fournis par l'EPFNA (indemnités d'assurance perçues, estimation de l'opération...) le montant mobilisable au titre du FPRNM pour les acquisitions et pour les opérations de sécurisation et de remise en état du site sur la base des procédures suivantes, en vertu des articles L 561-6-I et D 561-12-1 du code de l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ si pas de versement d'indemnités par les assureurs, ou indemnités versées inférieures à 50% de la valeur vénale des biens =&gt; recours à la procédure « Acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel majeur »</li> <li>➤ si le bien est indemnisé, en application de l'article L. 125-2 du code des assurances, au titre de la garantie Catnat et à hauteur d'au moins 50% de la valeur vénale des biens =&gt; recours à la procédure « Acquisition amiable de biens sinistrés à plus de 50 % par une catastrophe naturelle »</li> </ul> </li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmet ces données à l'EPFNA et la commune et précise l'éventuel reste à charge pour la commune</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signe un accord de collectivité autorisant l'EPFNA à procéder aux acquisitions</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prépare et envoi la demande de subvention chiffrée à la DDT en fonction des coûts estimatifs des travaux et des frais d'acquisition restant à sa charge déduction faite des indemnités versées par les assureurs</li> </ul>	
<b>Phase d'acquisition foncière</b>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réceptionne la demande de subvention établie par l'EPFNA</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollicite la délégation des crédits nécessaires pour l'opération</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablit, après délégation des crédits, l'arrêté attributif de subvention sur la base du coût d'acquisition du foncier et des éléments de chiffrage transmis par l'EPFNA pour les travaux de démolition et/ou sécurisation</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'EPFNA transmet à la DDT les attestations notariales pour versement du montant de subvention correspondant</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• DDT sollicite le mandatement du FPRNM sur la base des éléments transmis par l'EPFNA</li> </ul>		
<b>Phase de travaux avant restitution des parcelles à la commune</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'EPFNA sécurise le foncier en limitant l'accès au bien et prend les mesures nécessaires pour empêcher toute occupation.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En fonction du retour de l'étude préalable, L'EPFNA peut envisager de réaliser la démolition du bien et la remise en état du terrain selon la faisabilité de la réalisation de ces travaux, élargir le périmètre de la convention par mesure de protection si la remise en état présente un danger sur un périmètre plus large.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'EPFNA sollicite les prestataires nécessaires à la mise en œuvre de la solution retenue</li> </ul> <p>→ <i>Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut être modifié en cas de dépenses imprévisibles qui remettent profondément en question le montant maximum fixé. Dans ce cas, la décision attributive doit faire l'objet d'une modification.</i></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe la commune et la DDT du montant prévisionnel des travaux</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifie à chaque évolution (avec la DREAL pour validation) l'éligibilité du FPRNM pour les prestations au</li> </ul>		

cours de l'opération, et en avise l'EPFNA et la commune		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signe un accord de collectivité validant le montant des interventions et la prise en charge financière de l'éventuel reste à charge au fur et à mesure de l'avancée des travaux</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une fois le chantier réceptionné, l'EPFNA transmet à la DDT les factures correspondantes</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• DDT sollicite le mandatement du FPRNM sur la base du dossier constitué par l'EPF</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande à la commune de délibérer sur le rachat des biens à l'EPF à leur prix de revient (déduction faite des subventions du FPRNM)</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune signe un accord de collectivité et délibère sur le rachat des biens à l'EPFNA</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procède à la revente au profit de la commune</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagne la commune pour que celle-ci rende les terrains inconstructibles sous trois ans</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rend le(s) terrain(s) inconstructible(s) sous 3 ans</li> </ul>

## **ARTICLE 4 – DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION**

Le prix de cession des biens au profit de la commune correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant toutes les dépenses qui n'auront pas été prises en charge via le FPRNM, et pouvant comprendre :

- prix d'acquisition des biens
- dépenses liées aux acquisitions (frais de notaires, avocat, géomètre, études...)
- frais de portage (impôts fonciers, assurances...)
- dépenses de gestion (sécurisation, conservation...)
- travaux et l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant

Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la gestion du bien.

## **ARTICLES 5 : CONDITIONS D'INTERVENTION ET ENGAGEMENTS DE L'EPFNA**

Avant toute intervention foncière une convention opérationnelle devra être passée avec la commune concernée. Cette convention précisera les modalités et engagements des parties, notamment :

- le périmètre d'intervention
- la durée de portage

- le budget prévisionnel
- les conditions d'acquisition, de gestion et de cession des biens conformément à la présente convention cadre
- les conditions de sécurisation et de démolition des biens acquis

Dans le cadre de ces conventions opérationnelles, l'EPFNA s'engage à :

- acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation les biens éligibles au FPRNM identifiés par l'État et en accord avec la collectivité et **sous réserve des risques encourus par l'EPFNA**
- à réaliser le cas échéant les travaux de sécurisation ou démolition
- à informer l'État et la collectivité concernée de l'état d'avancement de l'intervention

Si les conditions d'acquisition ne sont pas sécurisées (pas de possibilité de remise en état ou pas de validation de la stratégie foncière à l'issue des études préalables de faisabilité), l'EPFNA se réserve la possibilité de refuser d'intervenir par courrier formalisé à la commune.

L'engagement financier de l'EPFNA sera précisé dans la convention opérationnelle.

## **ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS DE L'ETAT**

Au niveau de l'EPFNA, l'État s'engage à :

- transmettre à l'EPFNA toutes les pièces utiles à l'instruction des dossiers
- prendre les dispositions nécessaires pour que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans ou à accompagner les communes dans la mise en œuvre de cette obligation

Au niveau des communes l'État s'engage à :

- instruire les dossiers de demandes au titre du FPRNM

## **ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES**

L'État 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.

L'État 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 transmettre à l'État toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **ARTICLE 8 – COMMUNICATION**

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

## **ARTICLE 9 - DURÉE ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au **31/12/2030**.

Les conventions opérationnelles prendront fin lorsqu'elles arriveront à l'échéance des durées de portage, inscrites dans le contenu de chaque convention.

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

Toute modification substantielle du PPI de l'EPFNA donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

## **ARTICLE 10 - CONTENTIEUX**

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

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

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

La Préfecture de Corrèze  
représentée par Monsieur le Préfet,

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

**Vincent BERTON**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financier, Madame Cécile COURAULT, n°2026/XX en date du XXXXX

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## BUREAU

Séance du jeudi 26 février 2026

Délibération n° **B-2026-009**

---

### Convention de réalisation n°19-26-014 pour la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs entre la Commune de Varetz, la Prefecture de Corrèze 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°19-26-014 pour la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs entre la Commune de Varetz, la Prefecture de Corrèze et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € 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 VILLE DE VARETZ (19278) ;
- 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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://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°19-26-014 pour la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs entre la Commune de Varetz, la Prefecture de Corrèze et l'EPFNA

**Contexte** : Glissement de terrain survenu le 18 avril 2025 au lieu dit la Mouthe à Varetz ayant entraîné un éboulement de gravats et bloc rocheux sur des habitations.

**Projet** : Sécurisation d'un site suite à un glissement de terrain

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

**Montant** : 1 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE VARETZ (19278)

Rural à habitat dispersé  
Les petites polarités mixtes

2436 hab.\* (+0.2% [2016-2022])  
2051.62 ha - 119.41 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **118.8** - Moy. annuelle : **4**  
Tx évol.annuel. : **1.13%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1778 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - App. : **3112 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - Local : **458 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

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

Ménages

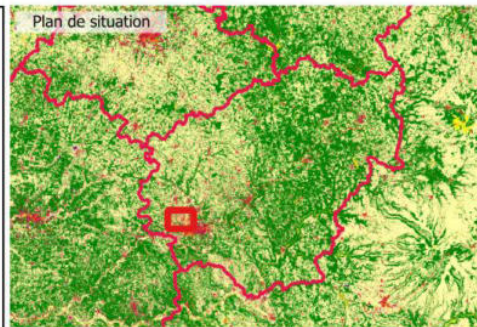
Revenu médian disponible : **23210 €**  
Nb pers./ménage moy. **2.3**

Emploi

Nb actifs occupés : **997**

Solidarité & Renouv. Urbain :

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

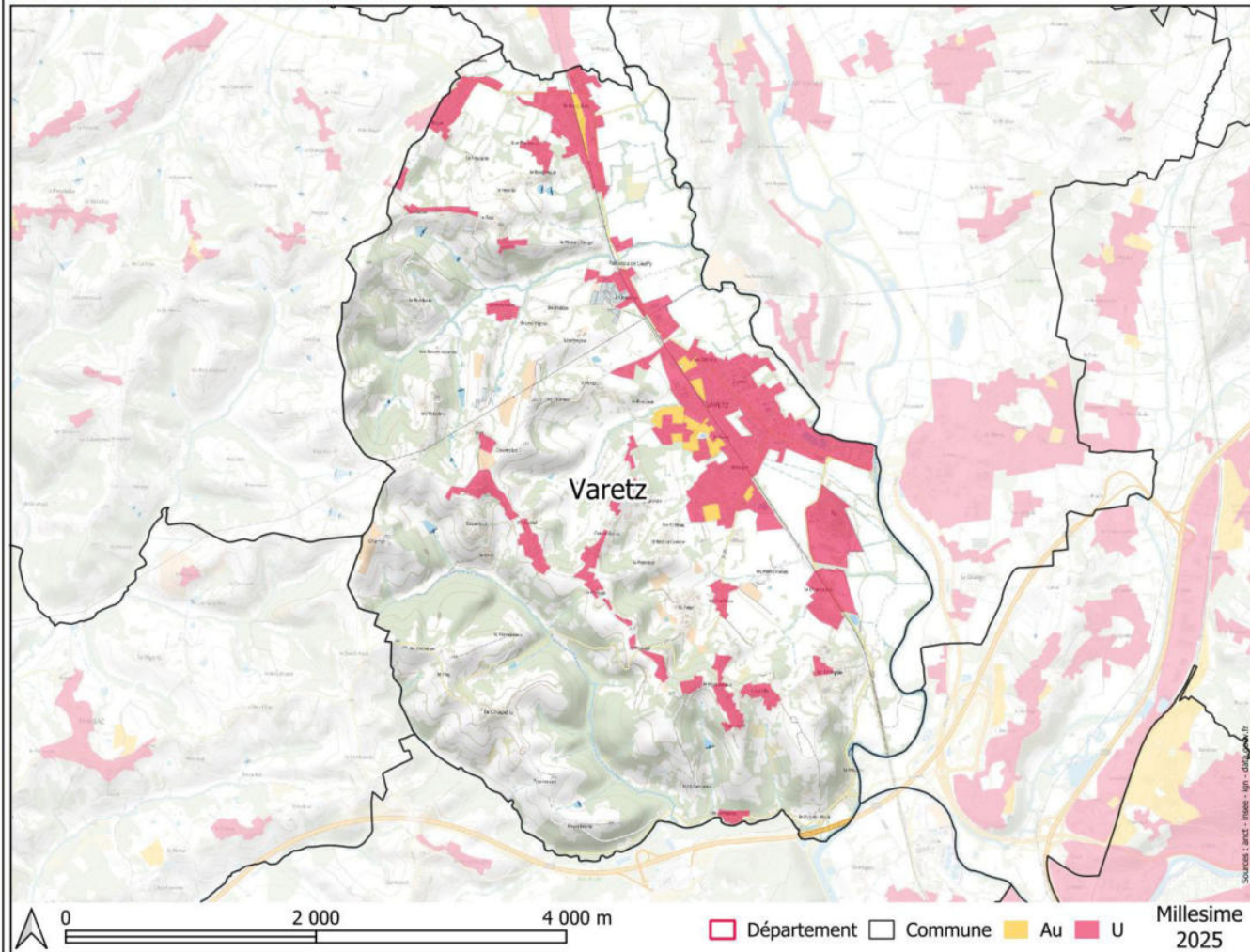
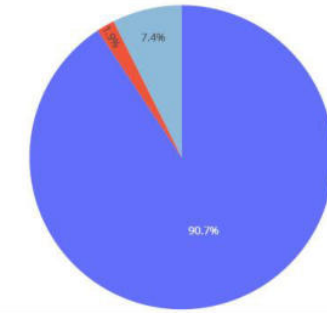


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **1130**

Dont :

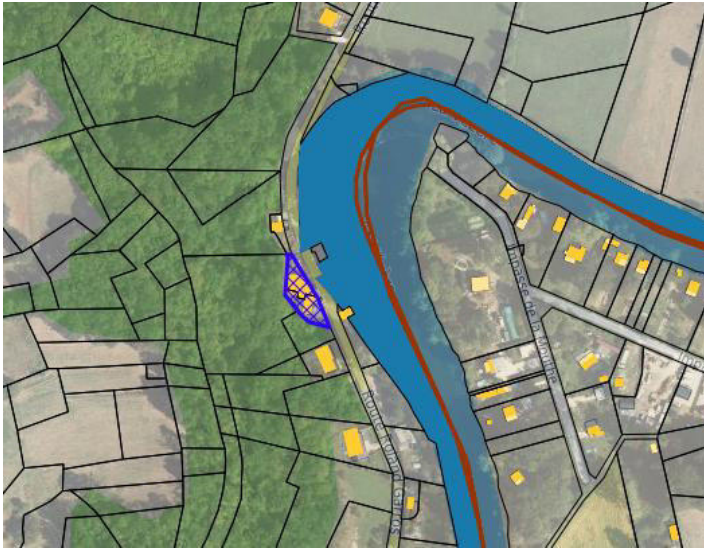
- Rés. princ. : **1026 - 90.7%**
- Rés. sec. et occ. : **22 - 1.9%**
- Vacants : **83 - 7.4%**



# Convention de réalisation n°19-26-014 pour la mobilisation du FPRNM entre la commune de Varetz, la Préfecture de Corrèze et l'EPFNA



**Situation:** Commune située au nord-est du département de la Corrèze- territoire rural en périphérie Ouest de Brive-la-Gaillarde – Commune → 8km de Brive-la-Gaillarde à proximité immédiate d'Objat et Saint-Viance. Traversée par la RD152. 2511 habitants.



## Marché:

- Commune rurale



Prix m2 moyen  
**1619 €**  
de 1194 € à 2 305 €



Prix m2 moyen  
**1953 €**  
de 781 € à 2 980 €



## Identification des biens :

- Parcelles D 1627 et 1628 d'une surface bâtie de 334 m<sup>2</sup> + 61 m<sup>2</sup> de dépendances sur une surface totale de parcelle de 500 m<sup>2</sup>
- Habitation comprenant 3 logements dont un vacant, un habité par les propriétaires occupants et un occupé à titre gracieux

# Convention de réalisation n°19-26-014 pour la mobilisation du FPRNM entre la commune de Varetz, la Préfecture de Corrèze et l'EPFNA



- **Avant (Octobre 2024)**

Constats:

- Mouvement de terrain survenu en avril 2025 sur un escarpement d'environ 12m de haut et affectant un linéaire de 60m de long
- Déplacement de 400m<sup>3</sup> de matériaux – Basculement des arbres en amont et obstruction de la RD152 – Lignes électriques endommagés
- Evènement similaire survenu en 2018 dans le même secteur sur une bâtisse aujourd'hui abandonnée



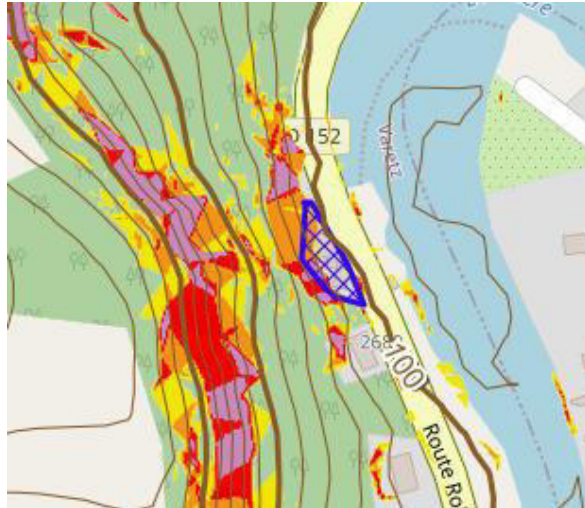
- **Après**

Mesures prises depuis l'évènement:

- Sous-Préfet de Brive a ordonné par arrêté l'évacuation des habitations situées sur les parcelles D 1627 et 1628
- Arrêté municipal d'interdiction d'occupation pris en mai 2025
- Deux ménages évacués dont un ménage relogé temporairement avec prise en charge par l'assurance du loyer jusqu'en février 2026. Quid de la prise en charge desdits loyers après cette date
- Arrêté interministériel du 19 mai 2025 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

# Convention de réalisation n°19-26-014 pour la mobilisation du FPRNM entre la commune de Varetz, la Préfecture de Corrèze et l'EPFNA

**Carte des pentes**



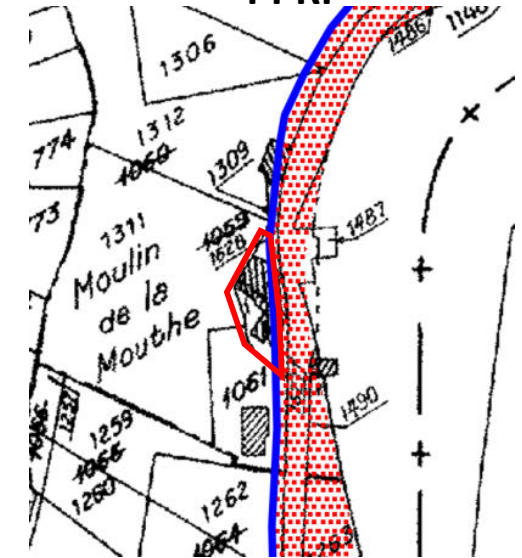
Pentes sup à 35°

**PLU**



Zonage N  
Site partiellement soumis au risque d'inondation

**PPRI**



PPRI – zone soumise au risque d'inondation de la Vézère

Parcelle couverte par le **plan local d'urbanisme (PLU)** de la commune de **VARETZ**, dont la dernière procédure a été approuvée le **16/05/2024**.

## Identification des biens :

Parcelle	Type de propriétaire	Adresse cadastrale	Surface Bâtie	Contenance
<b>D 1627</b>	Particulier	La Mouthe	106 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
<b>D 1628</b>	Personne morale (Copropriété)	La Mouthe	228 m <sup>2</sup> + 61 m <sup>2</sup> de dépendances	230 m <sup>2</sup>

# Convention de réalisation n°19-26-014 pour la mobilisation du FPRNM entre la commune de Varetz, la Préfecture de Corrèze et l'EPFNA

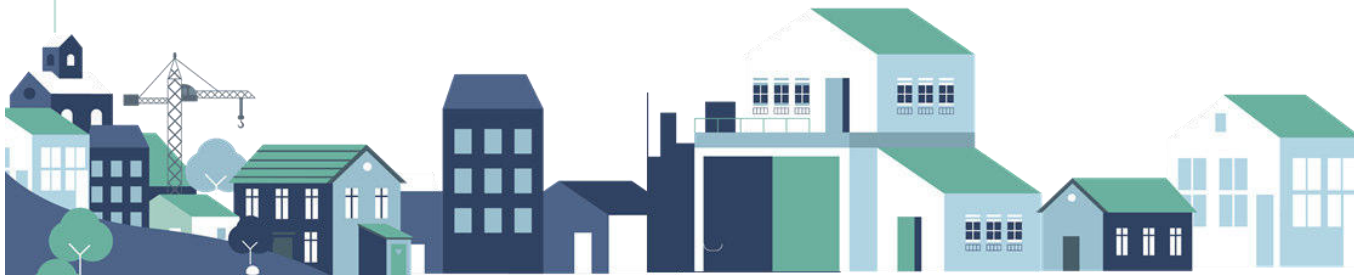


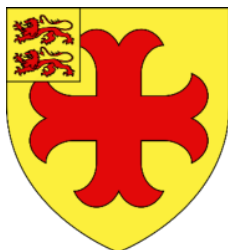
## Convention opérationnelle

- Nom des signataires : Commune de Varetz et Préfecture de Corrèze
- Projet : Sécurisation d'un secteur soumis à un risque naturel majeur
- Montant : 1 500 000 €
- Garant du rachat : Commune de Varetz
- date échéance convention : 31/12/2031

## Convention cadre

- Nom des signataires : Préfecture de Corrèze
- Projet : Modalités d'intervention dans les secteurs soumis à un risque naturel majeur
- Montant : /
- Garant du rachat : /
- date échéance convention : 31/12/2031





## CONVENTION DE REALISATION N°19-26-014

EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE AU TITRE DU FONDS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (FPRNM)

ENTRE

LA COMMUNE DE VARETZ

LA PRÉFECTURE DE CORREZE (19)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Varetz**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 12 Avenue du 11 Novembre, 19240 VARETZ, représentée par **Madame Béatrice LONDEIX**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du XXXXX,  
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

La **préfecture de Corrèze** dont le siège est situé au 1 Rue Souham – 19000 TULLE, représentée par **Monsieur le Préfet, Vincent BERTON**, autorisé à l'effet des présentes par le décret portant nomination en date du 15 janvier 2025,  
Ci-après dénommée « **L'Etat** » ;

**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 **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-063 du 12 juin 2025,  
ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Établissement ;

**D'autre part**

# PRÉAMBULE

## La Commune du Varetz

La commune de Varetz est située dans le sud-ouest du département de la Corrèze, à proximité immédiate du pôle urbain de Brive-la-Gaillarde, et appartient à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive. Son territoire comprend des secteurs à forte déclivité, caractérisés par des pentes abruptes et des terrains sensibles aux mouvements de sol.

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

INDICATEURS	COMMUNE Varetz	EPCI CA du Bassin de Brive	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	2 457	107 281	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	0,99 %	0,09 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,54 %	8,10 %	7,15 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	6	303	557	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m <sup>2</sup>	15 950 m <sup>2</sup>	27 288 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,34 %	10,75 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	636	44 650	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	13	922	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	9,77 %	11,51 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,48	2,10	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	40	2 354	4 824	INSEE

## 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 Varetz, l'Etat et l'EPFNA pour mener les actions foncières relatives au glissement de terrain survenu le 20 avril 2025 sur le territoire de la commune de Varetz.

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'intervention 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	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.

## 1.3. La convention cadre Etat - EPFNA

**La présente convention de réalisation s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°19-26-013 entre l'EPFNA et la préfecture de Corrèze au titre de la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.**

En accord avec l'article D. 561-12-1. du Code de l'environnement, l'objet de la convention cadre est de :

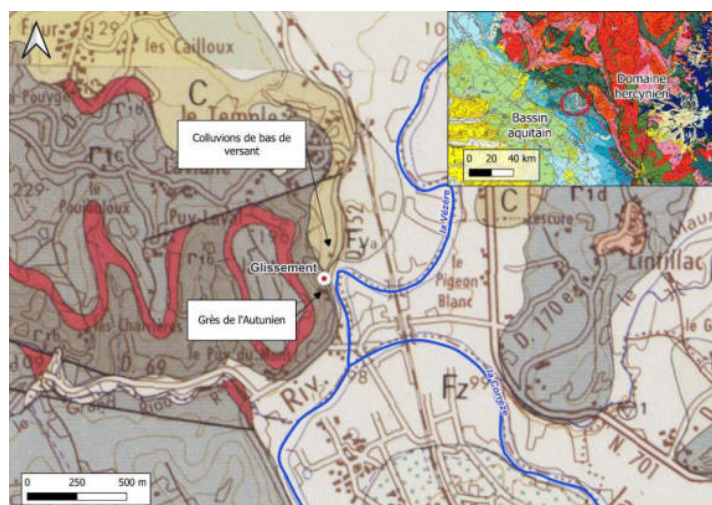
- Définir les objectifs partagés de l'État et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes et EPCI pourront conventionner avec l'EPFNA dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;
- Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et EPCI face aux risques naturels majeurs ;

Cette convention cadre précise ainsi les conditions par lesquelles l'EPFNA peut procéder à l'acquisition puis à l'éventuelle démolition des biens avant revente à une commune ou un EPCI.

## 2. L'OPÉRATION

Un mouvement de terrain est survenu en avril 2025 sur le secteur de « La Mouthe », sur un escarpement d'environ 12 mètres de hauteur, affectant un linéaire d'environ 60 mètres en bordure de la Vézère. Cet événement est intervenu à la suite de fortes précipitations, caractérisées par une intensité anormale.

Le phénomène a entraîné le déplacement d'environ 400 m<sup>3</sup> de matériaux, provoquant le basculement d'arbres en amont, l'obstruction partielle de la RD 152, ainsi que des dégradations sur des lignes électriques situées à proximité immédiate. Par ailleurs, un événement similaire était déjà survenu en 2018 sur ce même secteur, ayant affecté une bâtisse aujourd'hui abandonnée, confirmant la récurrence des phénomènes d'instabilité des terrains dans cette zone.



Le glissement de terrain a toutefois directement affecté des habitations implantées sur les parcelles cadastrées D n°1627 et 1628, exposant leurs occupants à un danger immédiat. À la suite de cet événement, le Sous-Préfet de Brive a pris un arrêté ordonnant l'évacuation des habitations sur lesdites parcelles, en raison du danger immédiat pour la sécurité des occupants. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), a confirmé l'existence d'une menace grave et persistante pour la sécurité publique, recommandant le maintien des mesures d'éloignement des occupants tant que des solutions pérennes ne seraient pas mises en œuvre.

En complément, un arrêté municipal d'interdiction d'occupation a été pris en mai 2025, interdisant toute réoccupation des logements concernés.

Deux ménages ont été évacués. L'un d'eux a fait l'objet d'un relogement temporaire, avec une prise en charge du loyer par l'assurance jusqu'en février 2026, posant la question de la prise en charge des loyers au-delà de cette échéance.

Cet événement, reconnu au titre de l'état de catastrophe naturelle par arrêté interministériel du 19 mai 2025 paru au journal officiel du 24 mai 2025, a conduit la commune de Varetz à engager une démarche d'acquisition des biens situés dans la zone à risque important en s'appuyant sur le financement possible du FPRNM.

**La commune de Varetz a ainsi sollicité l'Établissement** Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour porter l'opération foncière correspondante en déclinant de la convention cadre n°19-26-013 entre l'EPFNA et la préfecture de Corrèze au titre de la mobilisation du FPRNM.

## 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **La Mouthe** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle(s) cadastrale(s)	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
D 1627	230 m <sup>2</sup>	Maison d'habitation	La Mouthe	N	Libre
D 1628	270 m <sup>2</sup>	Maison d'habitation	La Mouthe	N	Libre

D 2032	494 m <sup>2</sup>	Taillis	La Mouthe	N	Libre
D 2035	4104 m <sup>2</sup>	Taillis	La Mouthe	N	Libre



## 2.2. Définition de l'intervention

L'opération définie par la commune consiste en la **sécurisation d'un secteur soumis à un risque d'ordre naturel**.

Il s'agira dans un premier temps :

- d'étudier la sécurisation du site afin d'en empêcher l'accès et l'occupation, ainsi que d'étudier la possibilité de réaliser la démolition des biens et la remise à l'état naturel ;
- de procéder à l'acquisition du secteur sinistré ;
- de céder l'emprise du site à la commune de Varetz.

**Compte tenu de la nature du risque, l'EPFNA ne peut pas à ce stade s'engager et garantir la réalisation de travaux de démolition des bâtiments.** La faisabilité des travaux de démolition et de sécurisation doivent faire l'objet d'études préalables permettant de préciser le risque, la faisabilité, les modalités de réalisation, la méthodologie d'organisation du chantier et l'impact éventuel des travaux sur la stabilité des sols et de la carrière sur un périmètre élargi et adapté.

Ces études préalables pourraient définir un périmètre d'intervention plus large où un risque d'effondrement à court terme menaçant gravement des vies humaines parmi les parcelles limitrophes. Un avenant à la convention

permettra d'inclure ce nouveau périmètre. La mise en sécurité de ces parcelles limitrophes pourra alors être mener.

### **2.2.1. Rôle des partenaires**

#### **L'Etat**

- Instruira le dossier de demande de subventions Fonds Barnier déposé par l'EPFNA ;
- S'assurera de l'éligibilité de chacun des dossiers présentés au vu des critères de mobilisation du FPRNM ;
- Validera le prix d'acquisition de l'EPFNA ;
- Délivrera les arrêtés de subvention par bien sur la base du prix d'acquisition validé, et de l'estimation des éventuels frais engagés par l'EPFNA (études, démolition...) ;
- Procèdera au versement des subventions à verser au titre du FPRNM au profit de l'EPFNA
- Accompagnera les communes dans la mise en œuvre de l'obligation de rendre inconstructibles les terrains acquis dans un délai de trois ans.

La DDT19 suit le dossier de subvention, et la DREAL est gestionnaire du FPRNM.

#### **L'EPFNA**

- Déposera une demande de subvention chiffrée pour l'acquisition et la mise en sécurité d'un ou plusieurs des biens mentionnés à l'article 2.1 de la présente convention, en collaboration avec la DDT19 ;
- Procèdera aux acquisitions de ces mêmes biens éligibles au FPRNM sur demande de l'Etat et en accord avec la commune sous réserve des risques encourus par l'EPFNA ;
- Réalisera ou fera réaliser les études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières pour les biens à sécuriser et démolir ;
- Engagera les mesures visant à empêcher l'accès au site pour permettre sa sécurisation après acquisition ;
- Réalisera, **dans la mesure du possible et sous réserve de pouvoir agir en sécurité**, la démolition des biens ;
- Sollicitera l'Etat pour le versement des subventions accordées ;
- Procèdera à la revente des fonciers à la commune ;
- Informera l'Etat et la collectivité concernée de l'état d'avancement de l'intervention.

#### **La commune**

- Etudiera en lien avec les services de l'Etat les biens à acquérir en priorité et éligibles aux mesures d'acquisitions financées par le FPRNM ;
- Rachètera les biens à l'EPF, au prix de revient fixé par l'EPF en application des dispositions prévues au RI annexé ;
- Classera les terrains d'assiette des biens acquis puis éventuellement démolis inconstructibles dans le cadre du document d'urbanisme dont elle a la charge dans un délai maximal de trois ans à partir de la date d'acquisition de chaque bien

### **2.2.2. Cadre réglementaire de la demande de subvention**

Les subventions à verser à l'EPFNA au titre du FPRNM sont régies par le décret du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement, qui prévoit notamment que :

- les dépenses doivent faire l'objet d'une demande de subvention avant tout commencement des études ou travaux (article 5), dont l'administration en charge de l'instruction doit accuser réception (article 4).  
L'administration doit informer le demandeur de la recevabilité de sa demande dans un délai de deux mois.

La signature de la présente convention vaudra demande de subvention et accusé de réception au titre du décret du 25 juin 2018.

- la subvention fait l'objet d'une décision attributive (article 8) qui peut prendre la forme d'un acte unilatéral ou d'une convention.

-la décision attributive fixe le montant maximum de la subvention (article 8)

- Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut être modifié en cas de dépenses imprévisibles qui remettent profondément en question le montant maximum fixé. Dans ce cas, la décision attributive doit faire l'objet d'une modification (article 10)

- la subvention est versée à la réalisation des études et travaux conformes à la décision attributive et peut faire l'objet d'une avance de 30% (article 12)

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026-1<sup>er</sup> semestre : Estimation du montant d'acquisition prévisionnel du secteur sinistré
- 2026-3<sup>eme</sup> trimestre : Etude préalable à la démolition du bien sinistré, incluant l'évaluation de l'impact des travaux sur la stabilité des fonciers mitoyens et définissant les modalités permettant d'assurer la sécurité des riverains durant le chantier
- 2027- 1<sup>er</sup> semestre : Acquisition(s) foncière(s) par l'EPFNA sur tout ou partie du secteur d'intervention
- 2027-3<sup>eme</sup> trimestre : Démarrage des travaux de mise en sécurité sur tout ou partie du secteur d'intervention
- 2029- 2<sup>e</sup> trimestre : Cession à la collectivité des biens acquis par l'EPFNA

### 2.2.4. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la commune, et après délibération de la Commune, afin qu'elle en assure la gestion. Les parcelles devront être rendues inconstructibles sous 3 ans.

## 2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de biens 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 et après avis de l'État.

### 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 et après avis de l'État.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté municipal, 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 et avis de l'État, 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.

L'EPFNA se réserve le droit de ne pas acquérir le(s) foncier(s) s'il estime que les conditions ne lui permettent pas de mener son intervention en toute sécurité que ce soit pour l'établissement, les intervenants extérieurs ou les riverains.

## **3. LA REALISATION D'ETUDES**

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

Le projet pourra nécessiter des études complémentaires. La Commune pourra solliciter l'EPFNA, après avis de l'État, afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

La Commune s'engage à valider, et après avis de l'État, la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

### 3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

### 4.1. Sécurisation des biens

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

### 4.2. Gestion des biens durant le portage

Compte-tenu du risque lié au glissement de terrain, le ou les biens acquis par l'EPFNA seront **gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses**, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

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.

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 Commune autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

#### **4.3. Modalités des travaux de démolition/dépollution**

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir, un accord de collectivité sera annexé précisant le budget des 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 Commune autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

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

#### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 500 000 €**.

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 Commune**

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la Commune et après avis de l'Etat. 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, et après avis de l'Etat.

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 Commune

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera, et après avis de l'État, un accord préalable de la Commune 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 commune 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 commune. A cet égard :

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la Commune 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 Commune 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 Commune, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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 à minima le maire de la commune, le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant et un représentant de la DDT.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la commune 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 commune ayant trait au projet déterminé.

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la commune. 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. Résiliation mutuelle**

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

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

### **11.2. Résiliation de droit**

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

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

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

La Commune et l'État 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. Conséquences de la résiliation**

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

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

La Commune 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 résolution amiable 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

La commune de Varetz  
Représentée par son maire,

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

**Béatrice LONDEIX**

**Sylvain BRILLET**

La Préfecture de Corrèze  
Représentée par Monsieur le Préfet,

**Vincent BERTON**

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, Madame Cécile COURAULT, n° 2026/XXX en date du XXX

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- 010

---

#### Convention de réalisation n°19-26-006 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune de La Roche Canillac 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°19-26-006 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune de La Roche Canillac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € 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 LA ROCHE-CANILLAC (19174) ;
- 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 PELLETIER

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 510 194 186 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°19-26-006 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la  
Commune de La Roche Canillac et l'EPFNA

**Contexte** :**Projet** : Réhabilitation de la friche d'un ancien hotel restaurant**Date de fin de la convention** : 31/12/2030**Montant** : 350 000 €**Garantie de rachat** : COMMUNE DE LA ROCHE-CANILLAC (19174)

Rural à habitat dispersé  
Les ruralités touristiques spécialisées

127 hab.\* (+2.3% [2016-2022])  
311.57 ha - 42.33 hab/km<sup>2</sup>\*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)  
Surf.Moy. : **ND** - Moy. annuelle : **ND**  
Tx évol.annuel. : **0.68%** (2016-2022)

#### Mutations

Prix médian - Maison : **911 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - App. : **774 €/m<sup>2</sup>**  
Prix médian - Local : €/m<sup>2</sup>

#### Politiques publiques

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

#### Ménages

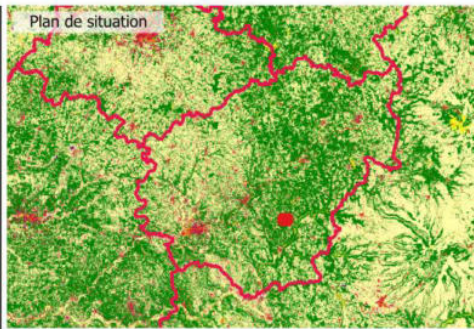
Revenu médian disponible : **20860 €**  
Nb pers./ménage moy. **1.7**

#### Emploi

Nb actifs occupés : **36**

#### Solidarité & Renouv. Urbain :

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

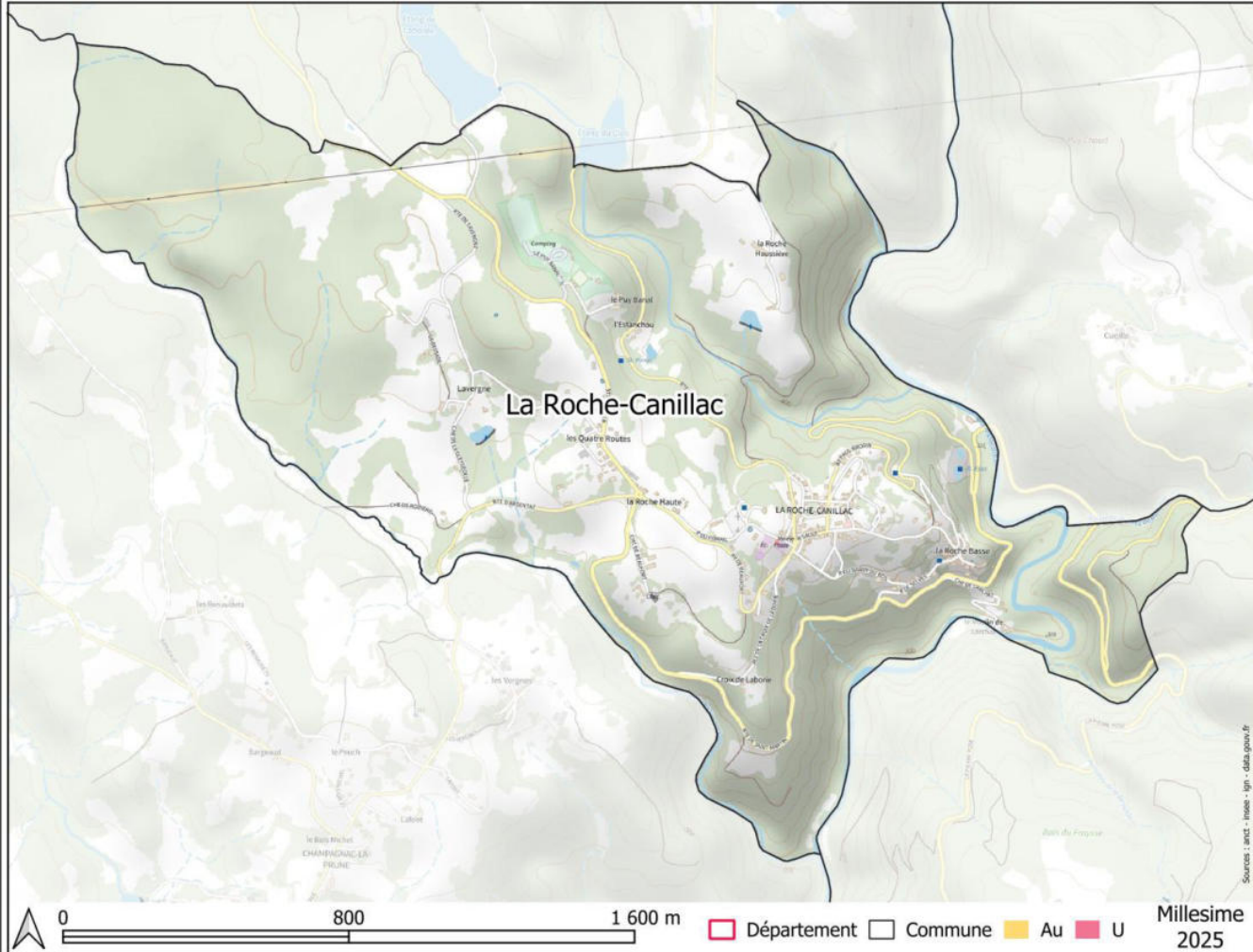


#### Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **202**

Dont :

- Rés. princ. : **76 - 37.6%**
- Rés. sec. et occ. : **112 - 55.4%**
- Vacants : **14 - 7%**



# Réhabilitation d'un ancien hôtel restaurant en centre-bourg – La Roche Canillac



**Situation:** 127 habitants. Commune occidentale du Massif Central - territoire rural à dominante patrimoniale au sein de l'agglomération de Tulle – Commune → 25 km de Tulle, 47 km de Brive-la-Gaillarde. Traversée par la RD131.



## Marché:

- Commune rurale à habitat dispersé

  
Prix m2 moyen  
**1061 €**  
de 651 € à 1958 €  
APPARTEMENT

  
Prix m2 moyen  
**1186 €**  
de 484 € à 2371 €  
MAISON

- Dernière mutation du bien :

- **Date : 11/08/2016**
- **Prix : 165 000€**
- **Prétention vendeur 150 000€**



## Identification des biens :

- Parcelle A 370 - 443 - 520 - 516 - 518 – (522) d'environ 1089 m<sup>2</sup> batie sur 1284 m<sup>2</sup> d'emprise foncière
- RNU
- Ancien hôtel-restaurant en cœur de bourg dans les années 1950 : « L'Auberge Limousine »



## Enjeux et programme

- Plusieurs commerces et services de proximité existant : boulangerie, épicerie, 2 gites, école maternelle, agence postale, église classée monument historique

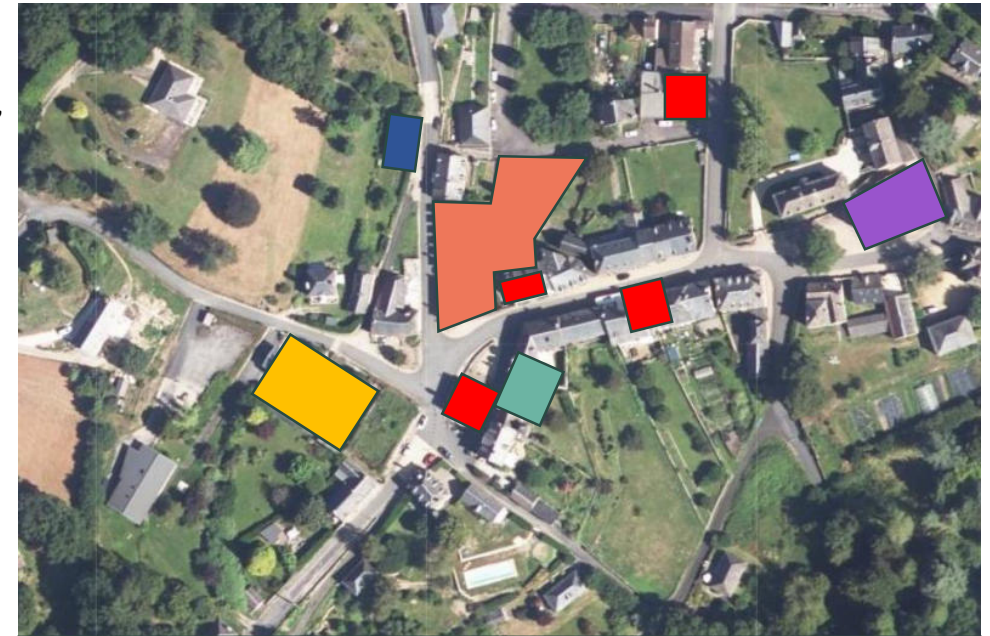
### Enjeux :




- ➔ enjeux de maintien de l'attractivité de son centre-bourg,
- ➔ de préservation du bâti existant (soutenir l'habitat local, accompagner les commerces et préserver les services)

### Programme :

- Maintien d'une activité de restauration en rez-de-chaussée
- Création de logements communaux dans les étages et les dépendances dont certains adaptés aux seniors

### **En maîtrise d'ouvrage communale**



	Mairie		Commerces / restaurant
	Eglise Saint Maur de la Roche Monument historique		Gite
	Auberge Limousine		Banque postale

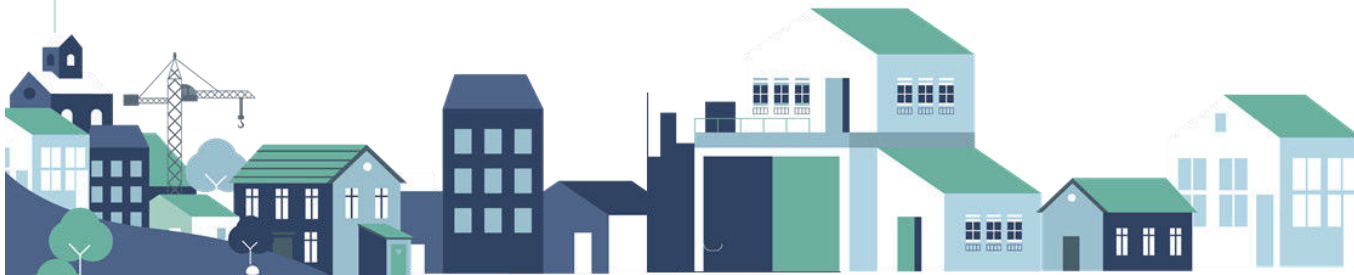


## Planning

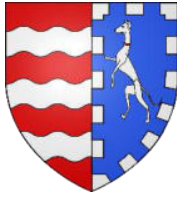
- **2026-2027 : Négociation et acquisition du bien**
- **2027 - 2028 : Cession d'usufruit à la Commune**
- **2029 – 2030 : Cession de la nue propriété à la Commune**



- Nom des signataires : Commune de La Roche Canillac et l'EPFNA
- Projet : restauration en rez-de-chaussée/salle polyvalente et création de logements communaux dans les étages en réhabilitation
- Montant : 350 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2030



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°19-26-006

POUR LA REHABILITATION DE LA FRICHE D'UN ANCIEN HOTEL-RESTAURANT

ENTRE

LA COMMUNE DE LA ROCHE-CANILLAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de La Roche-Canillac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 place Collonges - 19320 La Roche Canillac, représentée par **Monsieur Patrick LERESTEUX**, son maire, dûment habilitée par délibération n° XXXX du conseil municipal du XXXXXXXX 2026,

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° XXXXX

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

## PRÉAMBULE

### La commune de la Roche-Canillac

Commune occidentale du massif central, la Roche Canillac est située dans le sud-est de la Corrèze, au sein de l'agglomération de Tulle Agglo, à proximité immédiate du pôle urbain de Tulle. Son territoire s'inscrit dans un environnement rural et paysager marqué, structuré par un habitat diffus et un tissu bâti ancien. Composée de la Roche Haute, à la limite du plateau et des gorges du Doustre, et de la Roche Basse, accrochée à ces gorges, La Roche-Canillac domine la vallée du Doustre aux pentes abruptes et boisées.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	131	44 658	240 073
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 2,45 %	0,23 %	-0,05 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,00 %	7,32 %	7,15 %
Taux de vacance du parc de logements	18,23 %	15,65 %	13,35 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	36	19 008	95 193
Nombre d'entreprises	2	276	1 920
Nombre de personnes par ménages	1,58	2,09	2,10
Nombre de commerces, hébergement, restauration	5	747	4 824

### 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'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

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

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

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

## **2. PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1. Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme un ancien hôtel restaurant « Auberge Limousine » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Adresse de la parcelle	Observation
A 370	00ha 00a 20ca	LA ROCHE HAUTE	Ancien hotel restaurant vacant
A 443	00ha 01a 00ca	LA ROCHE HAUTE	
A 516	00ha 03a 25ca	5177 RUE DU PRE D'AMBERT	
A 518	00ha 00a 08ca	LA ROCHE HAUTE	
A 520	00ha 08a 31ca	12 RUE SAULE	

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.

#### **Etudes de sol :**

Une étude géotechnique préalable a été réalisée sur le foncier en 2023. Le résultat de cette étude révèle les éléments ci-après :

- **Présence de l'aléa retrait et gonflement des argiles**

- Zone de sismicité modérée



## 2.2. Définition du projet

Le projet porté par la commune de La Roche-Canillac vise la reconversion d'un ancien hôtel-restaurant vacant situé en centre-bourg.

Ce bâtiment constitue un élément structurant du tissu urbain et représente une opportunité majeure pour la revitalisation du centre-bourg. Le projet prévoit sa réhabilitation, avec l'implantation d'une activité de restauration ou d'une salle polyvalente en rez-de-chaussée, ainsi que la création de logements communaux dans les étages.

### **2.2.1. Les modalités de sortie envisagées**

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

### **2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet**

- 2026-2027 : Négociations et acquisitions des biens
- 2027 - 2028 : Cession de l'usufruit à la collectivité
- 2029 – 2030 : Cession de la nue-propriété à la collectivité

### **2.3. Démarches d'acquisition**

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

#### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

#### **2.3.2. La préemption**

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par 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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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 biens acquis par l'EPFNA étant libre de toute occupation, sera 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.

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

### **5.1. Plafond de dépenses**

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

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

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

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

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de La Roche Canillac  
représentée par son maire,

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

**Patrick LERESTEUX**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/381 en date du 28 novembre 2024.

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- 011

---

#### Convention de réalisation n°19-26-007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce entre la Commune de Lubersac 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°19-26-007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 130 000 € 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 LUBERSAC (19121) ;
- 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°19-26-007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA

**Contexte** : Ville labellisée PVD. Réhabilitation d'un immeuble vacant.

**Projet** : Reconversion de l'ancien hôtel-restaurant du Commerce en logements communaux et ou immeuble accueillant des activités tertiaires.

Réhabilitation de ce bâti dégradé sur la place principale de Lubersac avec une très grande visibilité. Compléter l'action municipale déjà très forte sur cette place avec la création d'une halle de marché et d'un hôtel restaurant.

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

**Montant** : 130 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE LUBERSAC (19121)

Rural à habitat dispersé  
Les petites polarités industrielles et

2253 hab.\* (+0.21% [2016-2022])  
5843.97 ha - 39.18 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **68.2** - Moy. annuelle : **2.6**

Tx évol.annuel. : **0.21%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1256 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - App. : **€/m<sup>2</sup>**

Prix médian - Local : **331 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Non**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

Revenu médian disponible : **21680 €**

Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **837**

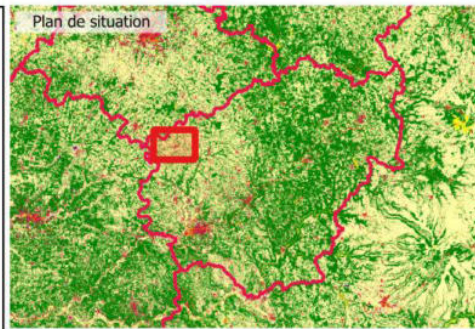
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

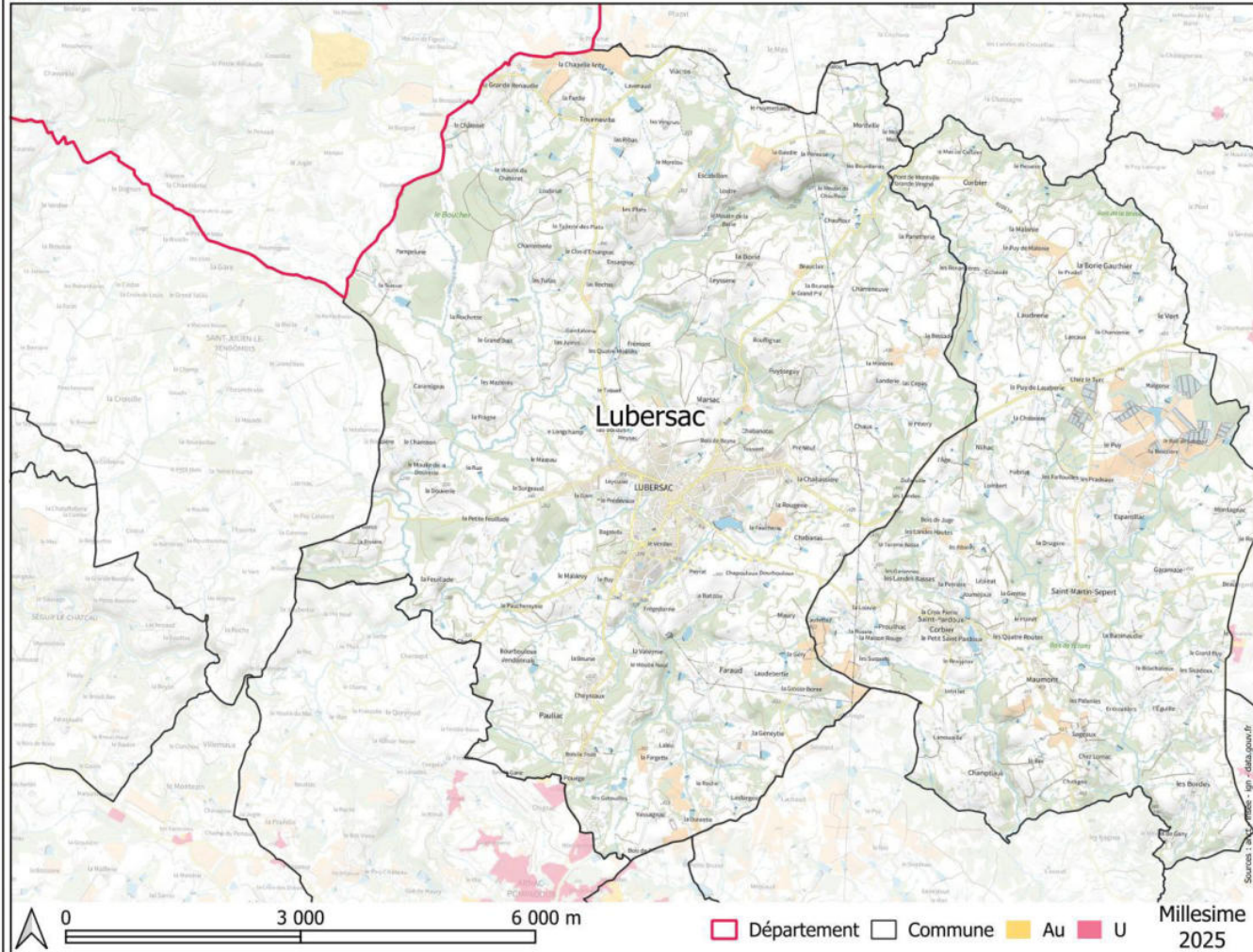
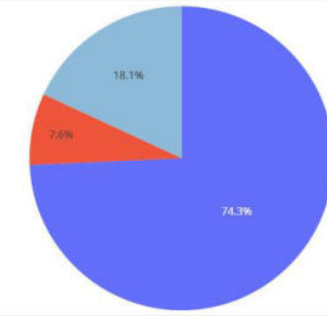
Nombre total : **1467**

Dont :

- Rés. princ. : **1090 - 74.3%**

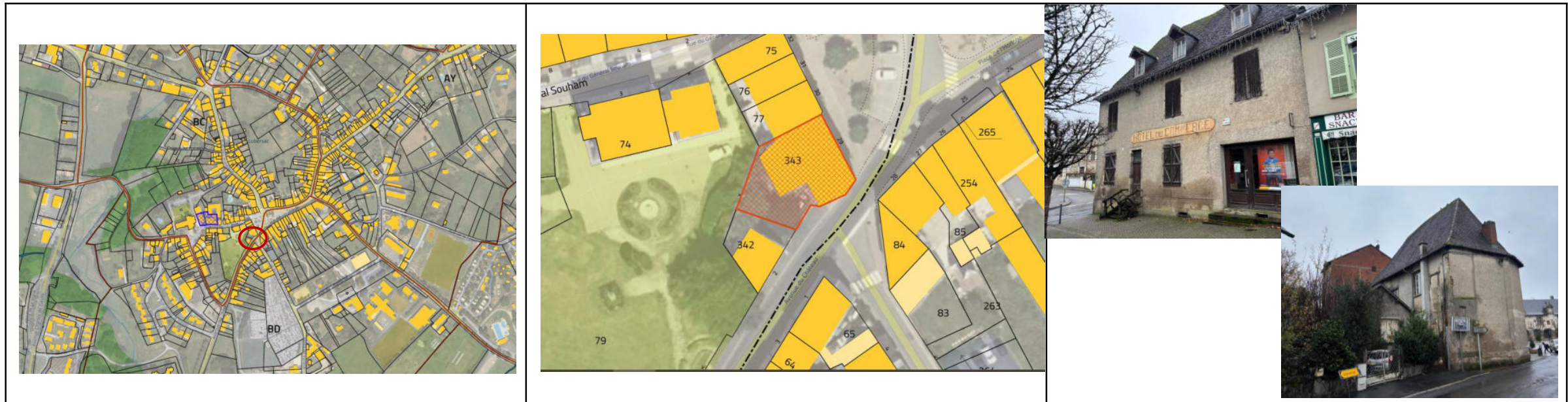
- Rés. sec. et occ. : **112 - 7.6%**

- Vacants : **265 - 18.1%**





**Situation:** La commune de Lubersac (2 253hab.) est un pôle relais important du nord-ouest de la Corrèze. Lauréat du programme PVD. La commune profite de sa proximité avec les pôles touristiques d’Uzerche et de Pompadour avec l’ouverture prochaine d’un casino.



## Marché:

### Prix immobilier à Lubersac (19210)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2026. [Comprendre nos prix](#)



## Identification des biens :

- Un ancien hôtel-restaurant vacant sur la place principale de Lubersac où se trouve l'essentiel de l'activité commerciale
- L'immeuble est dans un état moyen, à vendre au prix de 55 000 €

# Convention de réalisation n°19-26- 007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA



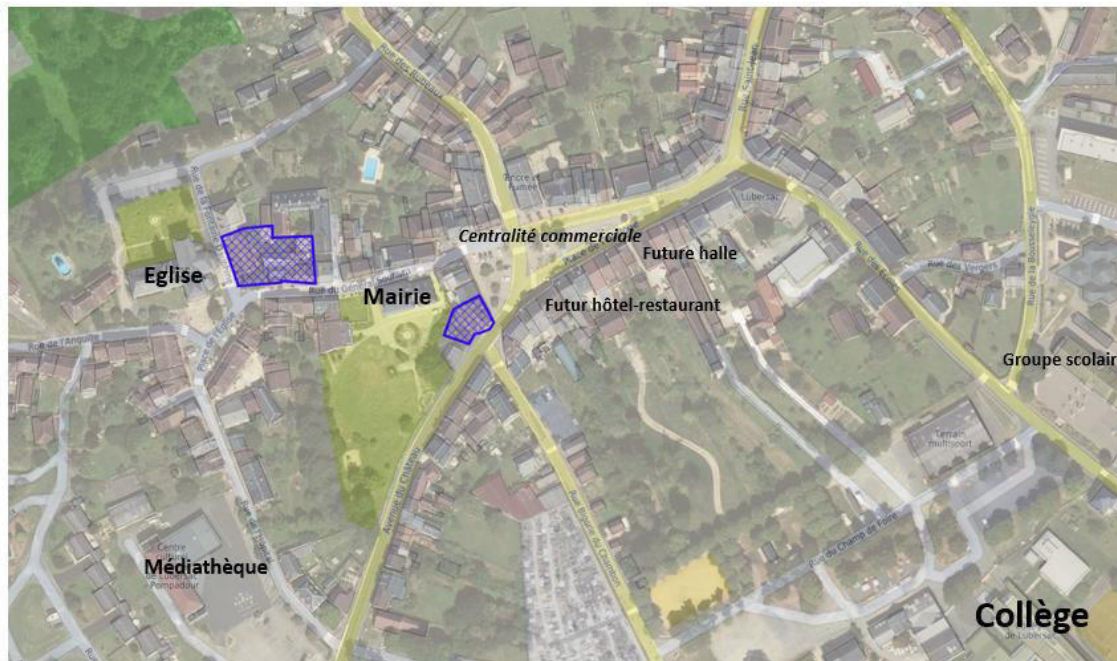
## • Enjeux et Programme

- Reconversion de l'ancien hôtel-restaurant du Commerce en logements communaux et ou immeuble accueillant des activités tertiaires
- Réhabilitation de ce bâti dégradé sur la place principale de Lubersac avec une très grande visibilité
- Compléter l'action municipale déjà très forte sur cette place avec la création d'une halle de marché et d'un hôtel restaurant.



## Outils :

- Négociation et acquisition du foncier
- Acquisition en démembrement avec la Commune pour qu'elle puisse commencer des travaux de réhabilitation
- Cession du foncier à la collectivité



Périmètre d'intervention



Les deux fonciers objets de conventions EPFNA



## Planning

- 2026-2027 : Négociation et acquisition du bien
- 2027 - 2028 : Cession d'usufruit à la Commune
- 2029 – 2030 : Cession de la nue propriété à la Commune



- Nom des signataires : Commune de Lubersac et EPFNA
- Projet : **logements communaux et/ou activités tertiaires en réhabilitation**
- Montant : 130 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2030

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### Convention de réalisation n°19-26- 007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA

#### ENTRE

**La commune de Lubersac**, dont le siège est situé 3 rue du Général Souham – 19210 LUBERSAC, représentée par son maire, **Monsieur Philippe Gonzalez**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026- ..... du 26 février 2026.

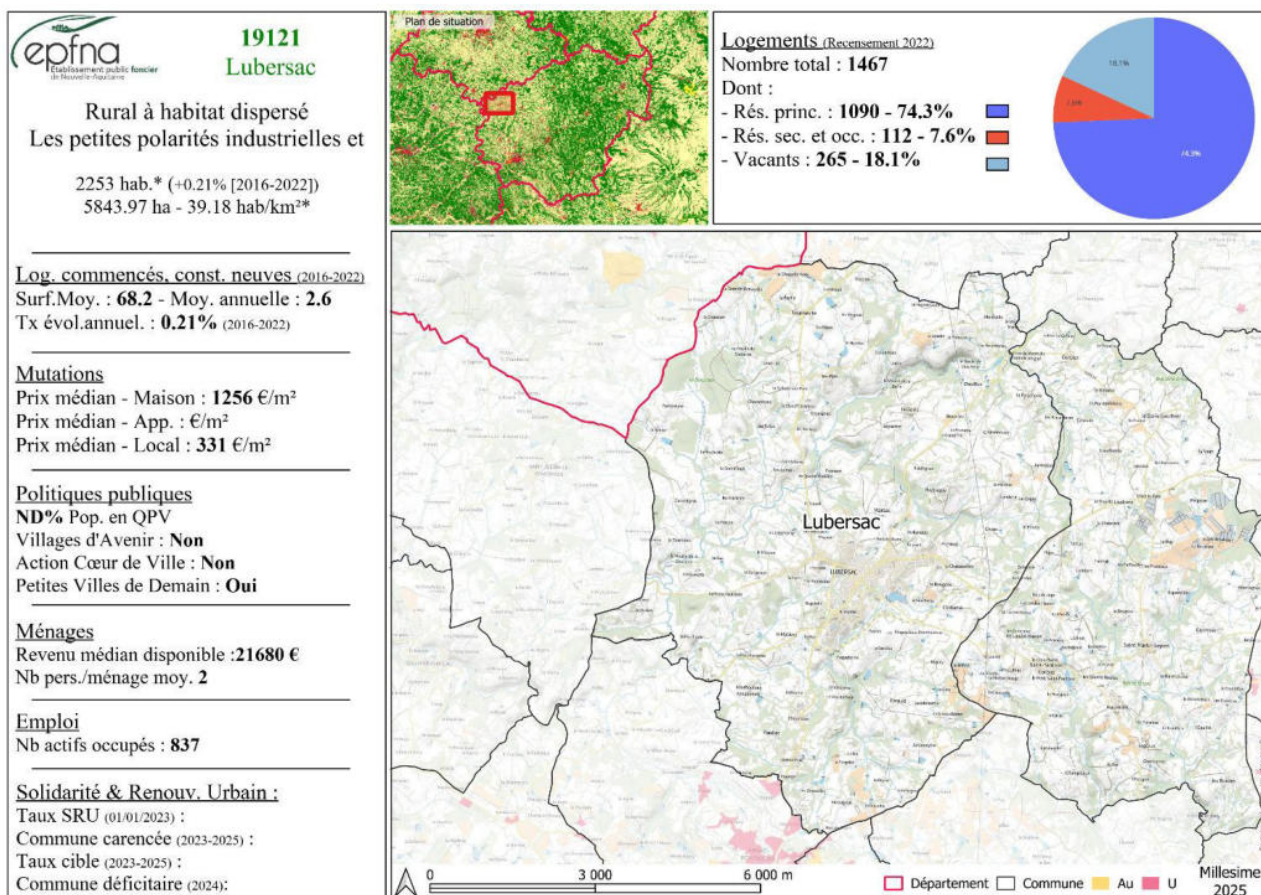
ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

## PRÉAMBULE

### La commune de Lubersac

La commune de Lubersac est un pôle relais important du nord-ouest de la Corrèze. Lauréat du programme PVD.

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



### Documents d'urbanisme en vigueur :

<p><b>Carte Communale</b></p>	<p>26/07/2007</p>
<p><b>SCOT</b></p>	<p>Vézère-Auvezère</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'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

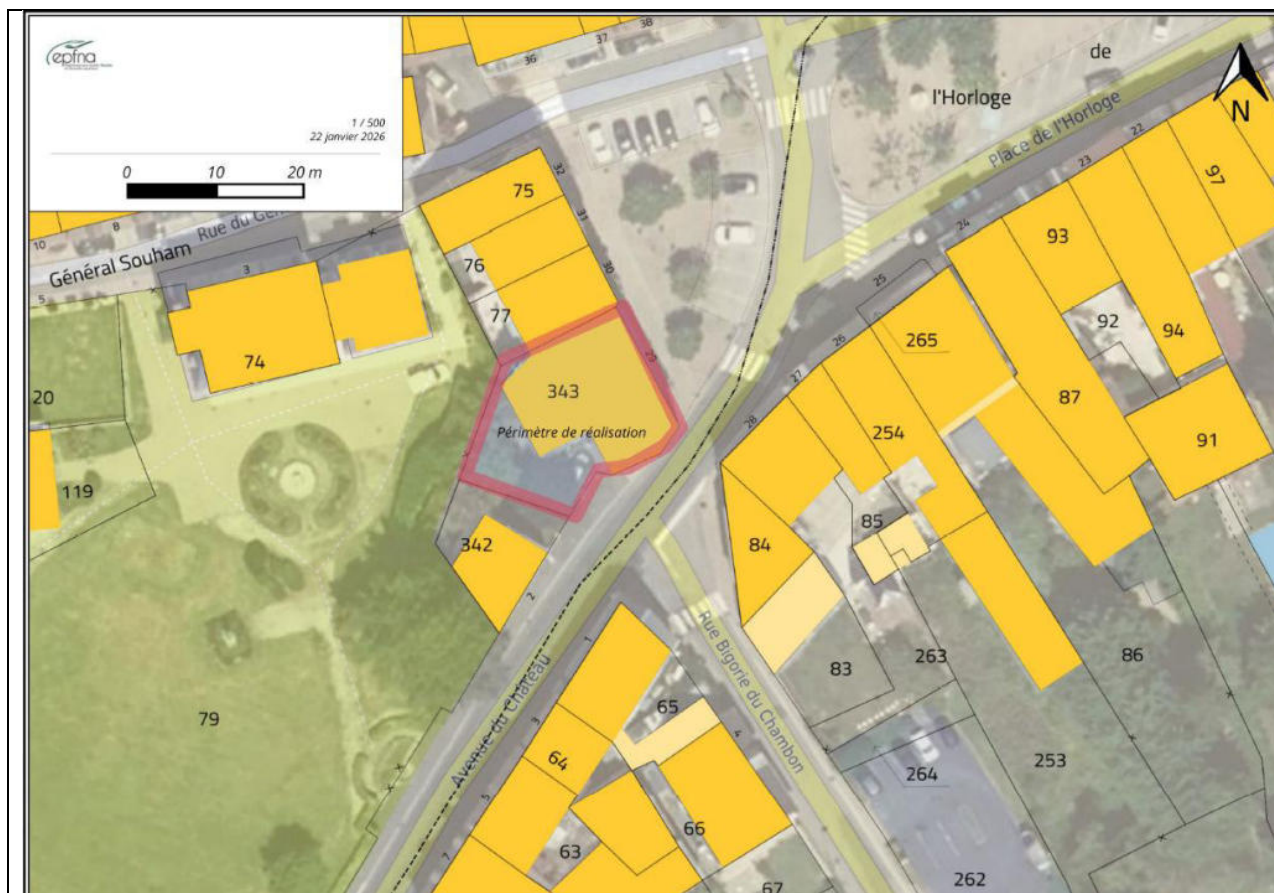
## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Parcelles cadastrales	Surface du périmètre	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage Carte communale	Particularités de la parcelle	Occupation
-----------------------	----------------------	--------------	------------------------	------------------------	-------------------------------	------------

					(PPR ?ER ? SMS ?)	
BC 343	328 m2	Ancien café hôtel, granges et près	29 place de l'horloge	Constructible	Périmètre MH	Vacant

Le foncier un ancien hôtel-restaurant vacant sur la place principale de Lubersac où se trouve l'essentiel de l'activité commerciale. L'immeuble est dans un état moyen.



## 2.2. Définition du projet

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

- Reconversion de l'ancien hôtel-restaurant du Commerce en logements communaux et ou immeuble accueillant des activités tertiaires
- Réhabilitation de ce bâti dégradé sur la place principale de Lubersac avec une très grande visibilité
- Compléter l'action municipale déjà très forte sur cette place avec la création d'une halle de marché et d'un hôtel restaurant.

### 2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

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

### **2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet**

- 2026- 2027 : Négociation et acquisition du foncier
- 
- 2027-2029 : Cession possible de l'usufruit à la collectivité ou recherche d'opérateur pour réhabiliter le bien
- 2030 : Limite maximum pour le rachat du foncier
- 

### **2.3. Démarches d'acquisition**

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

#### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

#### **2.3.2. La préemption**

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

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

#### **2.3.3. L'expropriation**

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

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

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

### **3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

**Sans objet pour la présente**

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

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

**Sans objet pour la présente**

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 130 000 € TTC.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **8. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **9. COMMUNICATION**

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

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

### **10.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

## **10.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Lubersac  
représentée par son maire,

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

**Philippe GONZALEZ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général 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- 012

---

### Convention de réalisation n°19-26- 008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel de Souham entre la Commune de Lubersac 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,

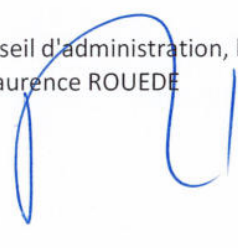
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°19-26- 008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel de Souham entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € 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 VILLE DE LUBERSAC (19121) ;
- 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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://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°19-26- 008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel de Souham entre la  
Commune de Lubersac et l'EPFNA

**Contexte** : commune labellisée PVD.

**Projet** : Reconversion de l'ancien hôtel-restaurant le Souham et d'une grange en programme de logements adaptés aux personnes âgées.

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

**Montant** : 350 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE LUBERSAC (19121)

Rural à habitat dispersé  
Les petites polarités industrielles et

2253 hab.\* (+0.21% [2016-2022])  
5843.97 ha - 39.18 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **68.2** - Moy. annuelle : **2.6**

Tx évol.annuel. : **0.21%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1256 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - App. : **€/m<sup>2</sup>**

Prix médian - Local : **331 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Non**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

Revenu médian disponible : **21680 €**

Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **837**

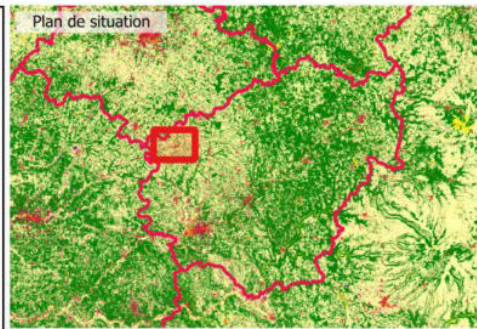
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

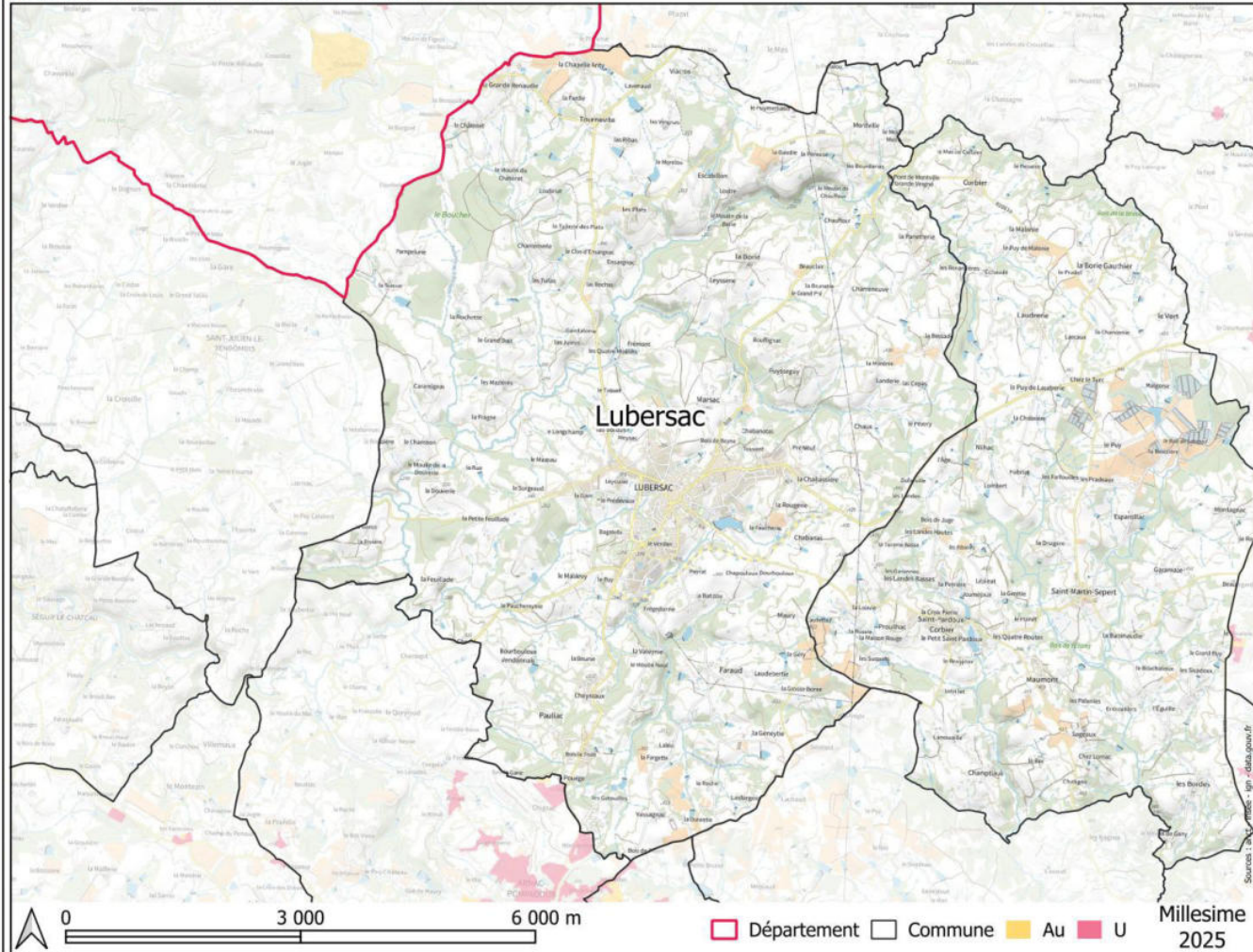
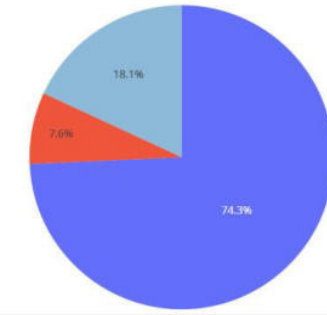
Nombre total : **1467**

Dont :

- Rés. princ. : **1090 - 74.3%**

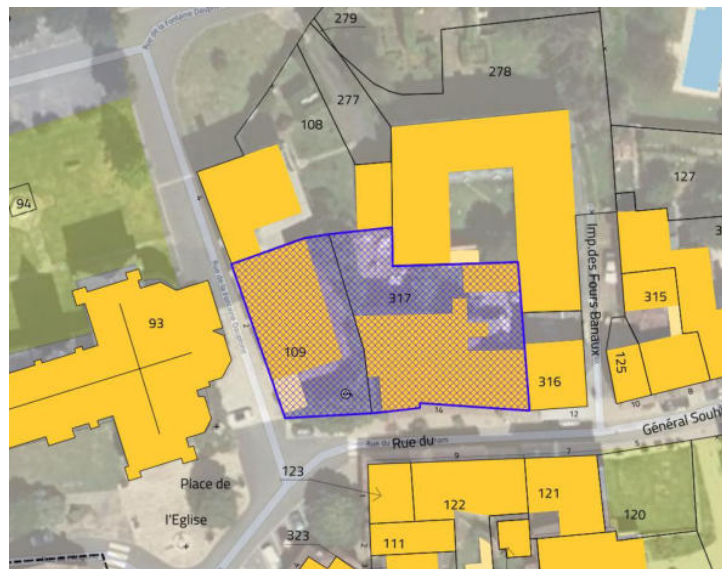
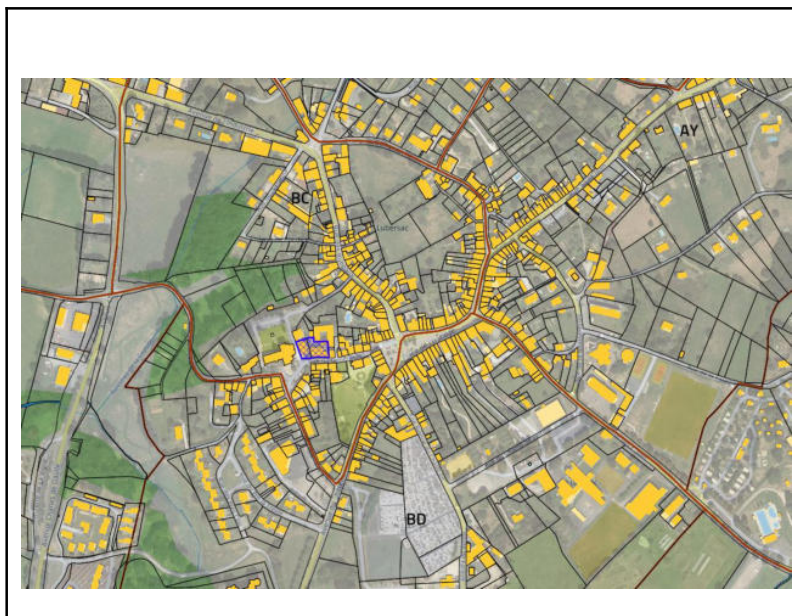
- Rés. sec. et occ. : **112 - 7.6%**

- Vacants : **265 - 18.1%**





**Situation:** La commune de Lubersac (2 253hab.) est un pôle relais important du nord-ouest de la Corrèze. Lauréat du programme PVD, la commune profite de sa proximité avec les pôles touristiques d'Uzerche et de Pompadour dont l'ouverture prochaine d'un casino



## Marché:

### Prix immobilier à Lubersac (19210)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2026. [Comprendre nos prix](#)

  
**Prix m2 moyen**  
**1378 €**  
 de 764 € à 2451 €  
 APPARTEMENT  
 Indice de confiance ●●●●●

  
**Prix m2 moyen**  
**1414 €**  
 de 566 € à 2753 €  
 MAISON  
 Indice de confiance ●●●●●



## Identification des biens :

- Un ancien hôtel-restaurant ayant fait l'objet d'une liquidation il y en peu de temps en état moyen
- Une grange en mauvaise état voisine de l'hôtel appartenant à un autre propriétaire

# Convention de réalisation n°19-26- 008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel de Souham entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA



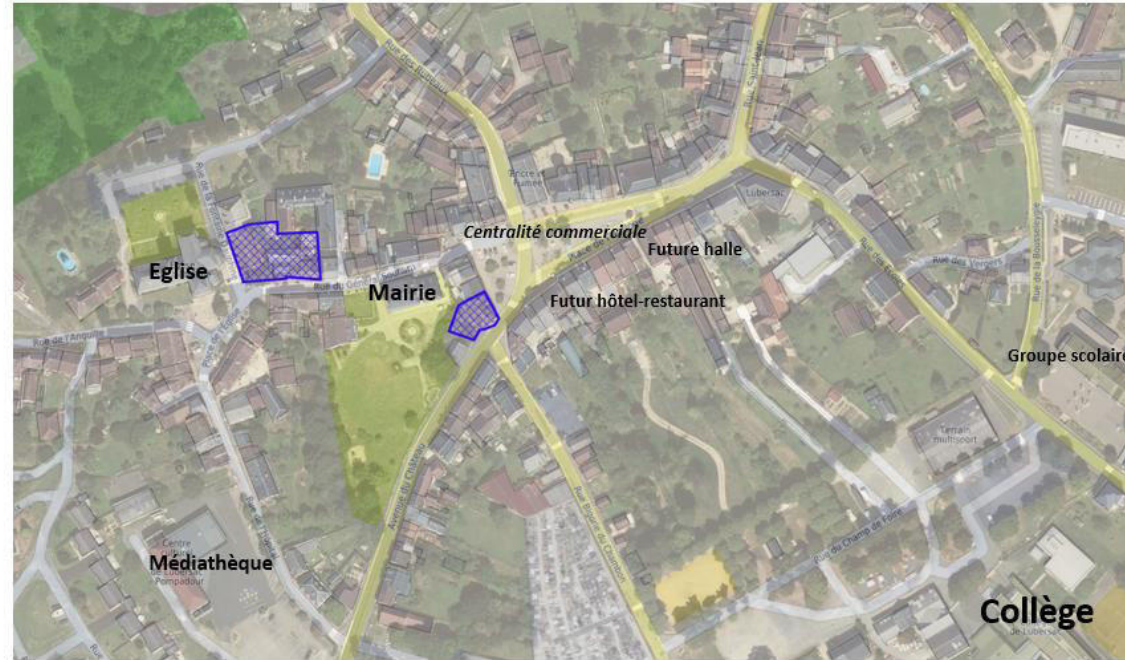
## • Enjeux et Programme

- Reconversion de l'ancien hôtel-restaurant le Souham et d'une grange en programme de logements adaptés aux personnes âgées
- Réhabilitation de cet ensemble bâti dégradé en face de l'église classée aux MH
- Compléter l'action municipale déjà très forte sur le centre-bourg avec la création d'une halle de marché et d'un hôtel restaurant.



## Outils :

- Acquisitions auprès d'un mandataire suite à une liquidation judiciaire= dureté foncière
- Cession du foncier à un bailleur pour la création d'une petite dizaine de logements - Corrèze Habitat est notamment intéressé par le projet mais ne peut pas se positionner avant 2028



Périmètre d'intervention

Les deux fonciers objets de conventions EPFNA



## Planning

- 2026-2027 : Négociations et acquisitions des deux biens
- 2027 - 2028 : Recherche d'opérateurs
- 2029 – 2030 : Cession à un opérateur de type bailleur social



- Nom des signataires : Commune de Lubersac et EPFNA
- Projet : **programme de logements adaptés aux personnes âgées en réhabilitation**
- Montant : 350 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2031

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### Convention de réalisation n°19-26- 008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel de Souham entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA

#### ENTRE

**La commune de Lubersac**, dont le siège est situé 3 rue du Général Souham – 19210 LUBERSAC, représentée par son maire, **Monsieur Philippe Gonzalez**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026- ..... du 26 février 2026.

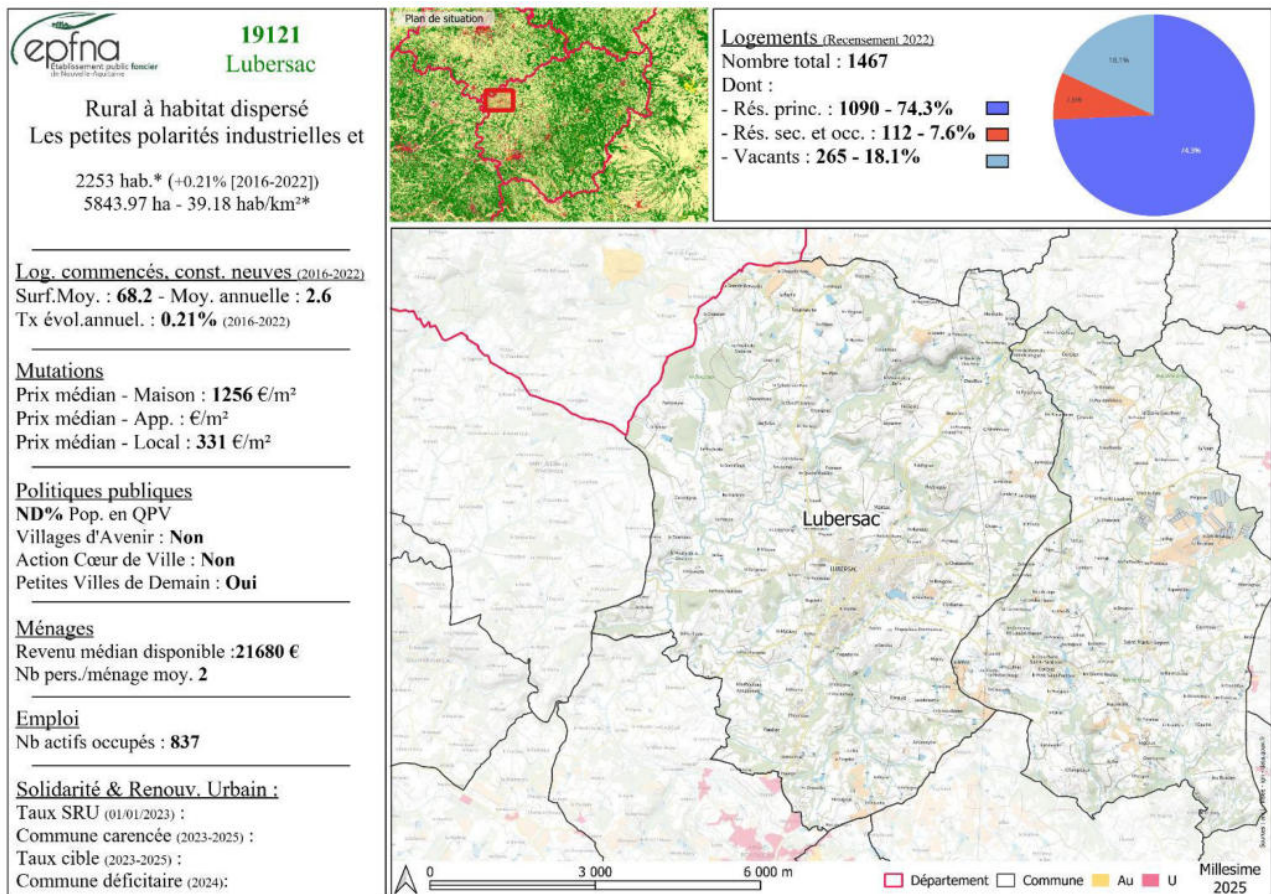
ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

# PRÉAMBULE

## La commune de Lubersac

La commune de Lubersac est un pôle relais important du nord-ouest de la Corrèze. Lauréat du programme PVD.

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



### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>Carte Communale</b>	26/07/2007
<b>SCOT</b>	Vézère-Auvezère

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

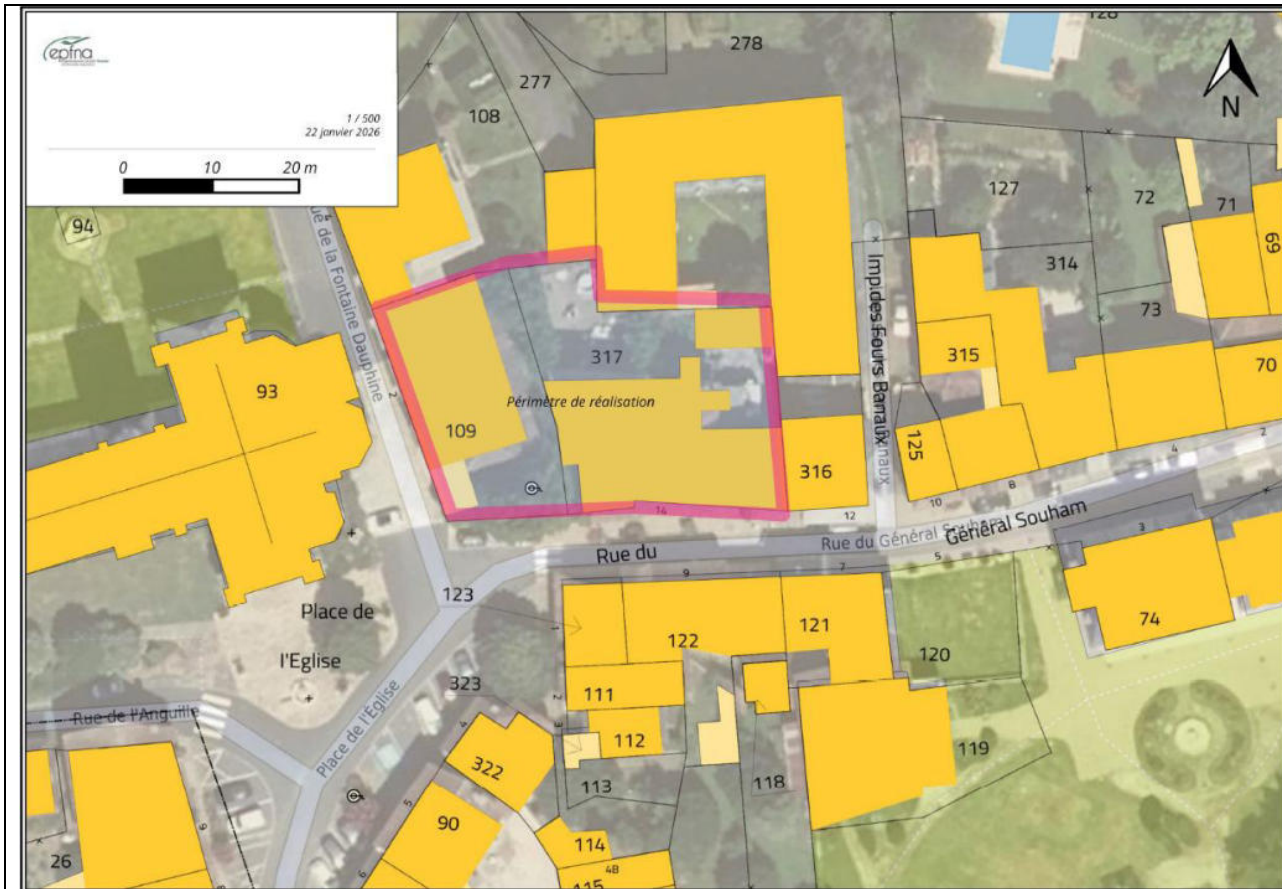
Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Parcelles cadastrales	Surface du périmètre	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage Carte communale	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
BC 317 et 109	1011 m2	Ancien café - hôtel, et une grange	14 rue Souham et 2 rue de la fontaine Dauphine	Constructible	Périmètre MH	Vacant

Le foncier est un ancien hôtel-restaurant ayant fait l'objet d'une liquidation il y a peu de temps en état moyen et une grange en mauvais état voisine de l'hôtel appartenant à un second propriétaire.



## 2.2. Définition du projet

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

- Reconversion de l'ancien hôtel-restaurant le Souham et d'une grange en programme de logements adaptés aux personnes âgées
- Réhabilitation de cet ensemble bâti dégradé en face de l'église classée aux Monuments Historiques.
- Compléter l'action municipale déjà très forte sur le centre-bourg avec la création d'une halle de marché et d'un hôtel restaurant.

### 2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

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

### 2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2026-2027 : Négociations et acquisitions des deux biens
- 2027 - 2028 : Recherche d'opérateurs

- 2029 – 2030 : Cession à un opérateur de type bailleur social

-

### **2.3. Démarches d'acquisition**

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

#### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

#### **2.3.2. La préemption**

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

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

#### **2.3.3. L'expropriation**

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

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

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

## **3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

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

	Etudes capacitaires
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment

	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

*Sans objet pour la présente*

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

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

*Sans objet pour la présente*

### **5.2. Plafond de dépenses**

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

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

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

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

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité

ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA

la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **8. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **9. COMMUNICATION**

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

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

### **10.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **10.2. RESILIATION DE DROIT**

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Lubersac  
représentée par son maire,

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

**Philippe GONZALEZ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général 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- 013

---

#### Convention de réalisation n°23-26-005 pour le réinvestissement d'un ensemble bâti en cœur de bourg entre la commune de Mainsat 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°23-26-005 pour le réinvestissement d'un ensemble bâti en cœur de bourg entre la commune de Mainsat 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 30/06/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE MAINSAT (23116) ;
- 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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://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°23-26-005 pour le réinvestissement d'un ensemble bâti en cœur de bourg entre la commune de Mainsat et l'EPFNA

**Contexte** : La commune de Mainsat est située dans l'est du département de la Creuse. Elle est intégrée à la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine. Elle compte 540 habitants. Elle est située à 13 km d'Auzances, pôle commercial le plus proche. Mainsat dispose d'un cabinet médical.

**Projet** : Réhabilitation d'une grande bâtisse mitoyenne de la mairie pour redynamiser le centre-bourg de la commune.

Projet mixte qui sera porté par la commune de Mainsat. Les acquisitions seront réalisées en démembrement de propriété afin d'engager les travaux de réhabilitation rapidement. Plusieurs fonctions envisagées pour cet ensemble immobilier :

- Agrandissement de la mairie (récupérer la partie atelier et dépendance pour créer une salle ainsi qu'un bureau pour le maire)
- Terminer la rénovation du local pour l'ouverture d'un nouveau commerce (commerces éphémères ou salle pour des associations)
- Création d'un ou plusieurs logements avec la rénovation de la partie sinistrée qui permettrait un accès direct aux étages.

**Date de fin de la convention** : 30/06/2030

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE MAINSAT (23116)

Rural à habitat très dispersé  
Les ruralités productives agricoles

532 hab.\* (+-1.26% [2016-2022])  
3485.04 ha - 15.29 hab/km<sup>2</sup>\*

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

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

Tx évol.annuel. : **0%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **607 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - App. : **310 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - Local : **750 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Oui**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **17910 €**

Nb pers./ménage moy. **1.9**

Emploi

Nb actifs occupés : **154**

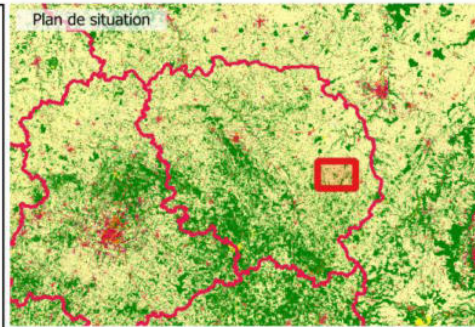
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

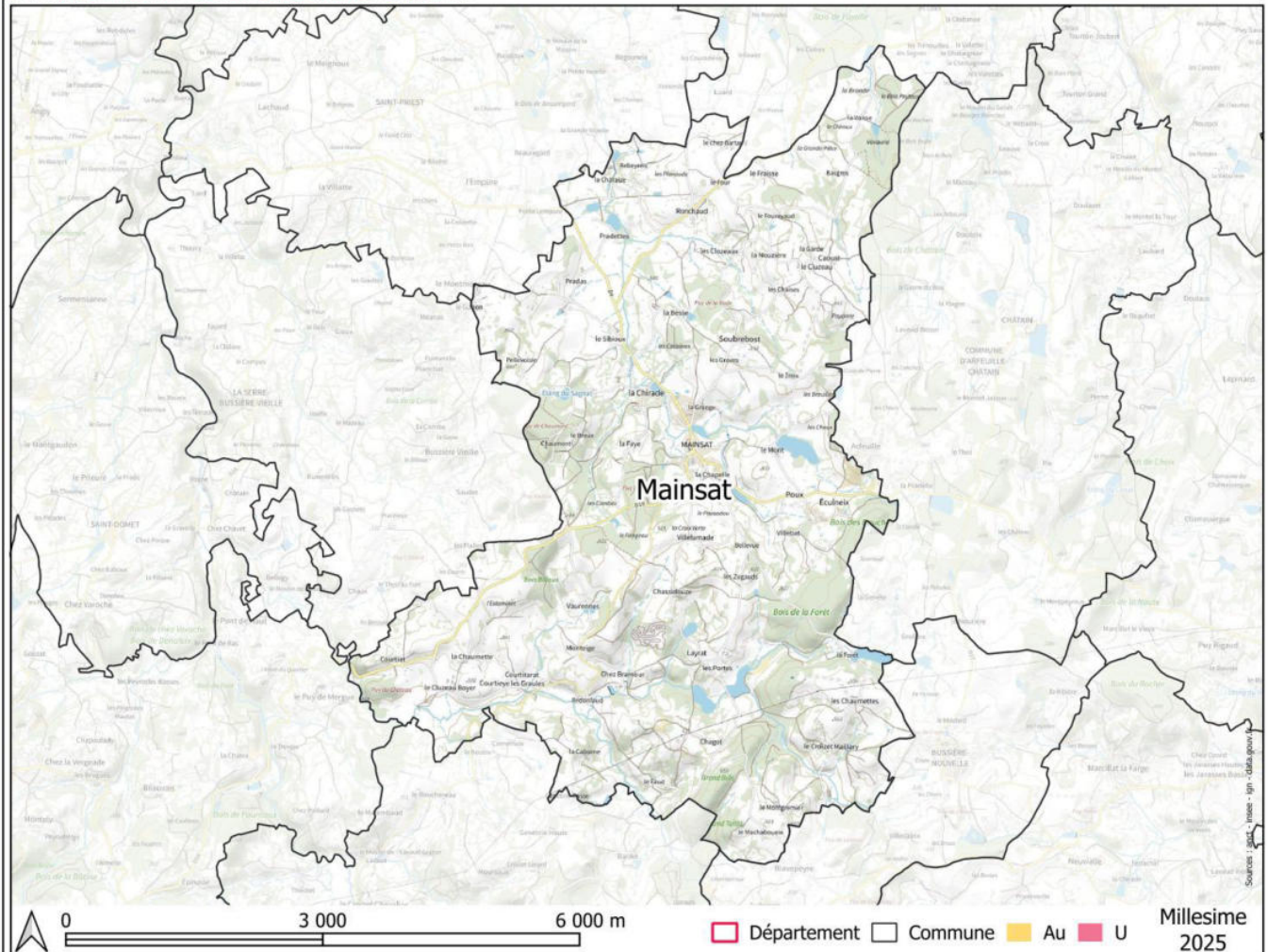
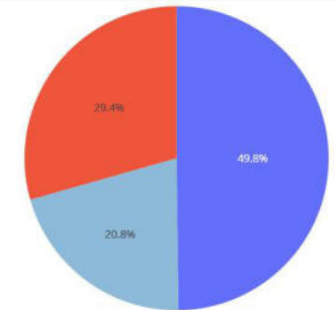
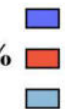
Nombre total : **498**

Dont :

- Rés. princ. : **248 - 49.8%**

- Rés. sec. et occ. : **147 - 29.4%**

- Vacants : **103 - 20.8%**



# Convention de réalisation n°23-26-005 pour le réinvestissement d'un ensemble bâti en cœur de bourg - commune de Mainsat



**Situation:** Commune située dans l'Est du département de la Creuse. Elle est intégrée à la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine. Elle compte 540 habitants. Elle est située à 13 km d'Auzances, pôle commercial le plus proche. Mainsat dispose d'un cabinet médical (précédente intervention de l'EPFNA).



**description du/des biens :** ensemble bâti composé :

- Grande bâtisse divisée en deux . La première partie est constituée d'un local en rez-de-chaussée (ancienne quincaillerie), et de chambres dans les étages. Aucun sanitaire présent dans cette bâtisse. La deuxième partie était une ancienne pizzeria qui a brûlé il y a plus de 10 ans. Seule la couverture côté rue ainsi que la façade côté rue ont été refaits à la suite du sinistre.
- Petite maison mitoyenne de la mairie avec pièce de vie, sanitaire et cuisine communiquant avec les chambres de la première bâtisse. Petite courette intérieure ainsi qu'un atelier/dépendance donnant sur une petite cour.

# Projet communal



**Titre de l'odj :** Convention de réalisation n°23-26-005 pour le réinvestissement d'un ensemble bâti en cœur de bourg entre la commune de Mainsat et l'EPFNA

Nom des signataires : Commune de Mainsat

Projet : Réhabilitation d'une grande bâtisse mitoyenne de la mairie pour redynamiser le centre-bourg de la commune.

Montant : 100 000 €

Garant du rachat : Commune de Mainsat

date échéance convention : 30/06/2030



## Enjeux et Programme

Projet mixte qui sera porté par la commune de Mainsat.

Les acquisitions seront réalisées en démembrement de propriété afin d'engager les travaux de réhabilitation rapidement.

Plusieurs fonctions envisagées pour cet ensemble immobilier :

- Agrandissement de la mairie (récupérer la partie atelier et dépendance pour créer une salle ainsi qu'un bureau pour le maire)
- Terminer la rénovation du local pour l'ouverture d'un nouveau commerce (commerces éphémères ou salle pour des associations)
- Création d'un ou plusieurs logements avec la rénovation de la partie sinistrée qui permettrait un accès direct aux étages.

## Planning des grandes étapes :

2026 : acquisition des fonciers par l'EPFNA

2027-2029 : portage EPFNA et gestion par la commune usufruitière

2030 : rachat par la commune

**MAINSAT**



**CONVENTION DE RÉALISATION N° 23-26-005**

**POUR LE RÉINVESTISSEMENT D'UN ENSEMBLE BÂTI EN CŒUR DE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MAINSAT**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune de Mainsat**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de la Liberté à Mainsat (23700), représentée par **Monsieur David SCHMIDT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

**d'une part,**

**ET**

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

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La commune de Mainsat

La commune de Mainsat est localisée dans l'est du département de la Creuse. Elle est intégrée à la communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D4 reliant la commune à Auzances, pôle commercial situé à 13 km.

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

INDICATEURS	COMMUNE Mainsat	EPCI CC Marche et Combraille en Aquitaine	DÉPARTEMENT Creuse	SOURCE
Population (habitants)	543	13 351	116 617	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,37 %	-0,76 %	-0,60 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,26 %	3,90 %	7,73 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m <sup>2</sup>	2 391 m <sup>2</sup>	21 293 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	17,76 %	17,76 %	16,79 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	160	3 647	42 424	INSEE
Nombre d'entreprises	8	95	754	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	9,71 %	11,24 %	12,29 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,22	2,03	2,04	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	14	257	2 006	INSEE

### La communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine,

La communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes de Chénérailles, de la communauté de communes d'Auzances-Bellegarde et de la communauté de communes du Haut Pays Marchois. Elle regroupe aujourd'hui 50 communes, et 13 041 habitants (recensement 2022).

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>RNU</b>		
<b>PLUi</b>	En cours	Marché d'élaboration du PLUi lancé en 2024

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

## 1. CADRE DE LA CONVENTION

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

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



## **2.2. Définition du projet**

### **2.2.1. Le Programme**

La Commune a arrêté le programme mixte suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien
  - Local en rez-de-chaussée
  - Appartement(s) dans les étages

Les acquisitions seront réalisées en démembrement de propriété afin d'engager les travaux de réhabilitation rapidement.

Plusieurs fonctions envisagées pour cet ensemble immobilier :

- Agrandissement de la mairie (récupérer la partie atelier et dépendance pour créer une salle ainsi qu'un bureau pour le maire)
- Terminer la rénovation du local pour l'ouverture d'un nouveau commerce (commerces éphémères ou salle pour des associations)
- Création d'un ou plusieurs logements avec la rénovation de la partie sinistrée qui permettrait un accès direct aux étages.

### **2.2.2. Les modalités de sortie envisagées**

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la commune, à la commune elle-même.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- 2026-2027 : acquisition des fonciers par l'EPFNA et réalisation d'études en accord avec la commune
- 2027-2029 : portage EPFNA et gestion par la commune usufruitière
- 2030 : rachat par la commune

## **2.3. Démarches d'acquisition**

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

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

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

### **2.3.2. La préemption**

Le droit de préemption urbain n'a pas été instauré sur le territoire communal.

### **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 RÉALISATION D'ÉTUDES**

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

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

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 100 000 €.

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

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

## 5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 30/06/2030.

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 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 DONNÉES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES 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.

## **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. RÉSILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. Résiliation mutuelle**

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

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

### **11.2. Résiliation de droit**

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

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

L'EPFNA informe la commune 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. Conséquences de la résiliation**

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

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

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

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

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

## **12. CONTENTIEUX ET RÉSOLUTIONS 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 Mainsat  
représentée par son maire,

**David SCHMIDT**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable de la contrôleuse 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- 014

---

### Convention de veille n°24-26-011 pour la reconversion d'une friche entre la communauté de communes du Périgord Ribérais, la commune de Verteillac 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°24-26-011 pour la reconversion d'une friche entre la communauté de communes du Périgord Ribérais, la commune de Verteillac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 25 000 € 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 31/12/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CC DU PÉRIGORD RIBÉRAIS ;
- 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](mailto: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°24-26-011 pour la reconversion d'une friche entre la communauté de communes du Périgord Ribéracois, la commune de Verteillac et l'EPFNA

**Contexte** : la commune de Verteillac (programme Village d'avenir), commune dynamique de 550 habitants, accueille à l'entrée de son bourg une ancienne coopérative agricole désormais en friche et à la vente. La communauté de communes souhaite y mener un projet de développement économique.

**Projet** : Reconversion d'une friche (ancienne coopérative agricole) en entrée de bourg pour la réalisation d'un projet de développement économique.

Réalisations de diverses études sur la friche agricole (étude documentaire et historique, éventuellement sondages, audit amiante).

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

**Montant** : 25 000 €

**Garantie de rachat** : CC DU PÉRIGORD RIBÉRACOIS

Rural à habitat dispersé  
Les petites polarités mixtes

546 hab.\* (+3.43% [2016-2022])  
1852.29 ha - 29.67 hab/km<sup>2</sup>\*

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

Surf.Moy. : **88** - Moy. annuelle : **0.4**

Tx évol.annuel. : **-0.36%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1081 €/m<sup>2</sup>**

Prix médian - App. : €/m<sup>2</sup>

Prix médian - Local : **237 €/m<sup>2</sup>**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Oui**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **20770 €**

Nb pers./ménage moy. **1.9**

Emploi

Nb actifs occupés : **174**

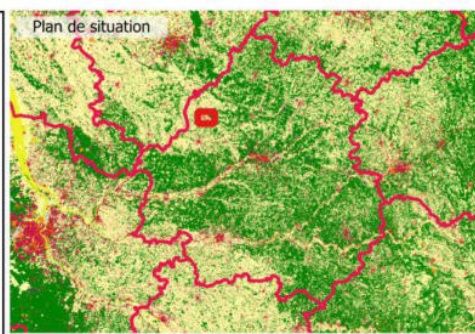
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):



Logements (Recensement 2022)

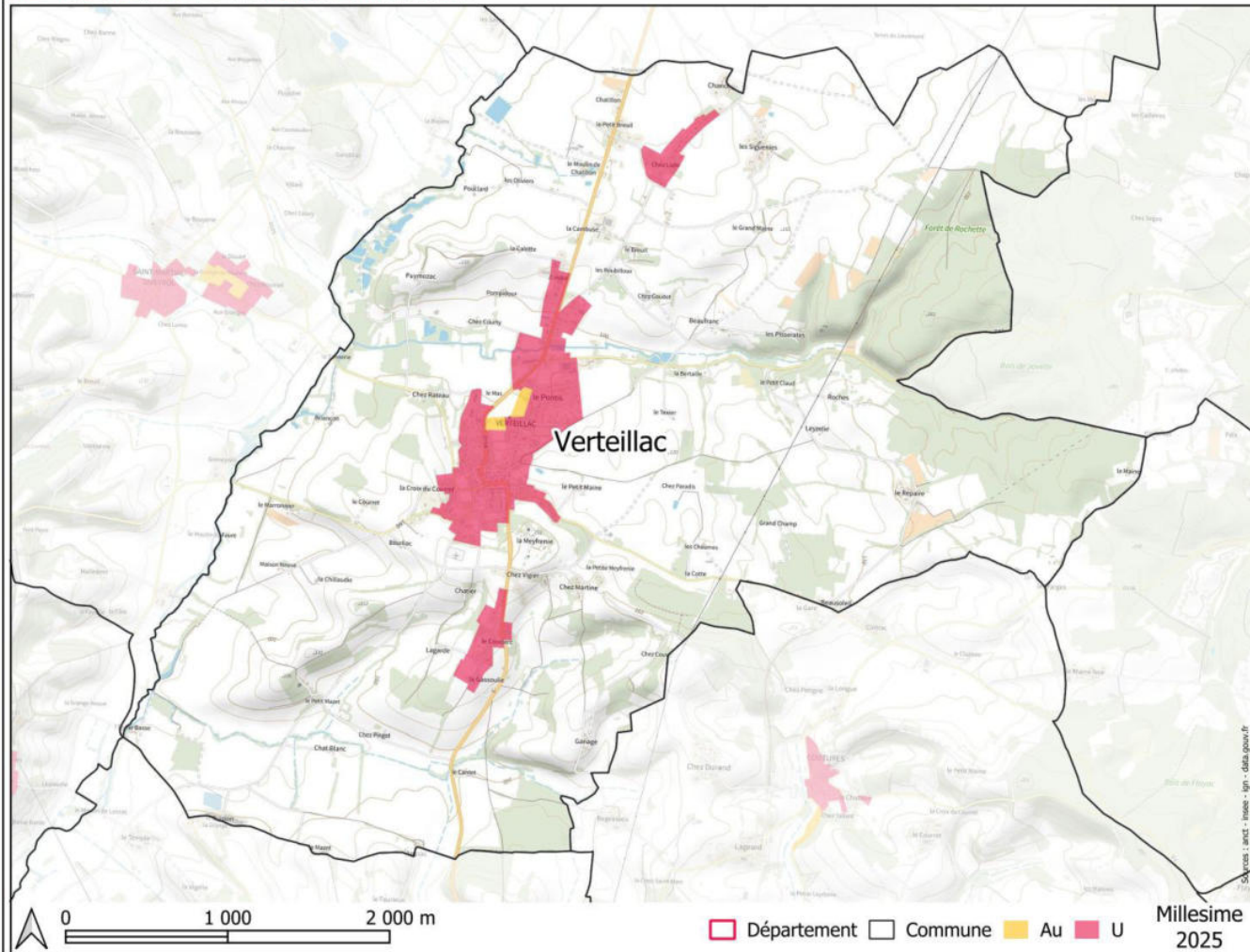
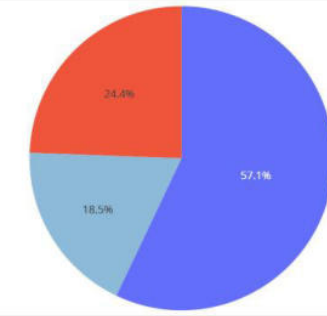
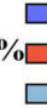
Nombre total : **496**

Dont :

- Rés. princ. : **283 - 57%**

- Rés. sec. et occ. : **121 - 24.4%**

- Vacants : **92 - 18.5%**



# Convention de veille – CdC Périgord Ribéracois, Verteillac – **requalification d'une friche**



## **Situation:**

**Commune rurale** labellisée **Village d'avenir** situé en Périgord Vert à 10 minutes de Ribérac, 45 minutes de Périgueux, 45 minutes d'Angoulême. Commune de 550 habitants. 14 commerces en activité et plusieurs services (piscine, MAM, école primaire, bibliothèque, agence postale,...). **Communauté de communes** : 19 500 habitants / 44 communes.



## **Identification des biens :**

- Parcelles WK 93, AA 7, AA 8; AB 89. **Surface totale = 20 412 m<sup>2</sup>**
- Ancienne coopérative agricole propriété de la SCAR.
- Zonage UY et A (*une seule parcelle en zone A*).
- Site situé entre le pôle médical et le bourg de Verteillac.

# Projet

## **Convention de veille n°24-26-011 pour la reconversion d'une friche entre la commune de Verteillac, la CdC Périgord Ribéracois et l'EPFNA**

**Nom des signataires :** Communauté de communes Périgord Ribéracois, commune de Verteillac et EPFNA

**Projet :** Requalification d'une friche pour projet de développement économique (démolition, éventuelle dépollution).

**Montant :** 25 000 €

**Garant du rachat :** Communauté de communes Périgord Ribéracois

**Date échéance convention :** 31/12/2028

## **Enjeux**

- Requalification d'une friche en entrée de bourg ;
- Développement des activités économiques ;

## **Rôle EPFNA :**

- Réalisation d'une étude historique et documentaire
- Réalisation de sondages si nécessaire
- Chiffrage par la MOE de la démolition et désamiantage
- Audit amiante

## **Planning des grandes étapes :**

**T2 2026 :** lancement de l'étude documentaire et historique



Verteillac



## CONVENTION DE VEILLE N°24-26-011

POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD RIBÉRACOIS,

LA COMMUNE DE VERTEILLAC,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Verteillac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, Le Bourg - VERTEILLAC (24 320) représentée par **Monsieur Régis DEFRAÏE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du ..... ;

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

**d'une part,**

La **communauté de communes du Périgord Ribéracois**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 11 rue Couleau à Ribérac (24 600) – représentée par **Monsieur Didier BAZINET**, son président, dûment habilité par la délibération n°2026/.....du conseil communautaire du 28/01/2026,

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

**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 26/02/2026

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Verteillac

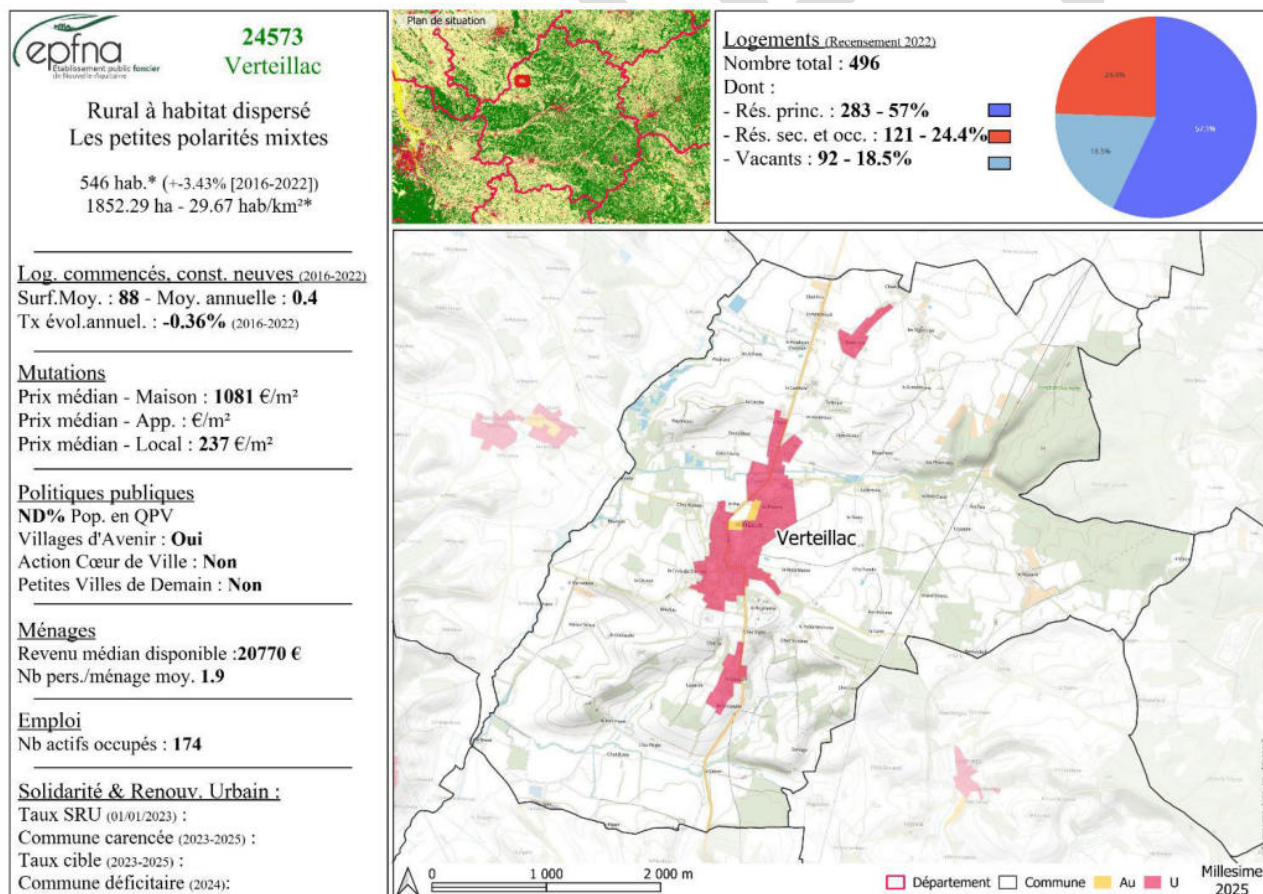
La commune de Verteillac est une commune rurale de 546 habitants. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois dans le Périgord vert. Elle est située à 10 minutes de Ribérac, 50 minutes de Périgueux et 50 minutes d'Angoulême. La Commune fait partie du programme Village d'Avenir.

### La communauté de communes du Périgord Ribéracois

La communauté de communes du Périgord Ribéracois a été créée par arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2012. Elle est issue de la fusion de la communauté de communes des Hauts de Dronne, de la communauté de communes du Ribéracois, de la communauté de communes du Val de Dronne et de la communauté de communes du Verteillacois. Par arrêté préfectoral n° 24-2019-08-02-001 du 2 août 2019, elle devient la communauté de communes du Périgord Ribéracois.

Elle compte actuellement 44 communes et regroupe 19 449 habitants.

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



Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLUI-H</b>	Approuvé le 7 octobre 2021	Dernière procédure approuvée le <b>26/11/2025</b>
---------------	----------------------------	---

SCOT du Périgord Vert	Approuvé le 4 décembre 2024	
-----------------------	-----------------------------	--

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### 1. CADRE DE LA CONVENTION

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

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune, la communauté de communes et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « développement des activités et des services ».

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

## 2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

### 2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « périmètre de la friche de la SCAR » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Type de bien	Adresse cadastrale de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
WK 93	3 153	Terrain nu	Le Mas	A	Libre
AA 7	11 864	Bâtiments agricoles et silos	117 route traversière	UY (Zone urbaine à vocation d'activités artisanales et commerciales ou industrielles)	Libre
AA 8	3 716	Silos	Le mas	Uy	Libre
AB 89	1 679	Hangars	117 route des blanches terres	Uy	Libre
<b>Surface totale</b>	<b>20 412</b>				

La commune et la communauté de communes sont invitées à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elles auraient connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



## 2.2. Démarche d'acquisition

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

À ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 7 octobre 2021 le Président de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### **3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

#### **3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Cette opération n'étant pas à maturité, la Collectivité a sollicité l'EPFNA afin de réaliser ou de faire réaliser :

	Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	X	<b>Etude environnementale et diagnostic pollution</b>
	Etude de requalification de zone d'activité	X	<b>Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment</b>
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation urbaine		Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale		Etude de faisabilité
	Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
<b>X</b>	<b>Etude historique et documentaire</b>		Expertise immobilière
	Autre : à préciser		

Les études listées ci-dessus sont indiquées à titre prévisionnel.

A ce stade, la Commune ou l'Intercommunalité n'ont encore jamais réalisé d'étude sur ce périmètre.

À ce stade, cette friche a pour objectif d'être reconvertie dans le cadre d'un projet à vocation économique et artisanale conformément au zonage en vigueur (Uy) et aux intentions des signataires de la convention.

Les collectivités s'engagent 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, la collectivité porteuse du projet 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 collectivité garant du rachat, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la collectivité garant du rachat 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 des collectivités 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, l'Intercommunalité, garante du rachat, sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par l'Intercommunalité des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **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 25 000 €.**

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis d'éventuelles dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

### **4.2. Accord préalable de la personne publique garante**

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du président de l'EPCI.

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. À 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 au 31/12/2028**.

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, le/la Président.e de l'intercommunalité et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Président.e de l'intercommunalité. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention les interlocuteurs suivants, en précisant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service.
- Référent politique Commune : maire : Régis DEFRAÏE
- Référents Techniques Intercommunalité : DGS et responsable de service développement territorial : Jean-Baptiste CHAMOUTON et Sara WENIG
- Référents politiques Intercommunalité : président et vice-président en charge du développement économique : Didier BAZINET et Patrick LACHAUD
- Chef de projets de l'EPFNA : Léa SALVI CARFANTAN

Chacune des parties pourra changer de référent technique et/ou politique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

## **7. SUITE DE LA CONVENTION**

Deux cas doivent être distingués :

**Cas n°1** : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

**Cas n°2** : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'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, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

## **10.COMMUNICATION**

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

## **11. RESILIATION DE LA CONVENTION**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et l'Intercommunalité disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Verteillac  
représentée par son maire,

**Régis DEFRAÏE**

L'Intercommunalité, communauté de  
communes du Périgord Ribéracois  
représentée par son président,

**Didier BAZINET**

L'Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur  
général,

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2026/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA