



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2022-046**

PUBLIÉ LE 22 MARS 2022

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2022-03-10-00006 - Bureau EPFNA du 10 mars 2022 délibérations numéro
B-2022-025 à B-2022-035 (148 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-03-10-00006

Bureau EPFNA du 10 mars 2022 délibérations
numéro B-2022-025 à B-2022-035

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 025

Convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais 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,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac (33), la communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

16 MARS 2022
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
PATRICK AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPFNA

Objet : Définition d'une stratégie d'intervention foncière et production de logements locatifs sociaux

Contexte : La commune de Saint-André-de-Cubzac (12 051 habitants) intègre au 1er janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux. Elle devra donc selon atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

Projet : Afin d'accompagner la volonté communale de production de logements locatifs sociaux et de favoriser l'atteinte des objectifs SRU, la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA proposent une convention permettant la définition d'une stratégie d'intervention foncière. Durant la réalisation de la phase d'études, les partenaires analyseront les DIA reçues par la commune et pourront, en fonction de l'équilibre économique de l'opération, de l'intérêt des opérateurs et du projet de la commune, acquérir des biens pour permettre la sortie de programmes maximisant la production de logements locatifs sociaux.

Chaque préemption fera par la suite l'objet d'une convention opérationnelle dédiée présentée lors de l'instance suivant l'exercice du DPU. Des conventions de réalisation seront élaborées, pour prendre le relais de la convention de veille stratégique, une fois l'étude de gisement réalisée.

Durée : 6 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
5 041 714 €	2 925 483 €	6 099 272 €

Périmètre : Périmètre de veille sur les zones urbaines du PLU



CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE
Pour la production de logements locatifs sociaux

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES du GRAND CUBZAGUAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-André-de-Cubzac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 8 place Raoul Larche – 33 240 SAINT ANDRE DE CUBZAC, représentée par **Madame Celia MONSEIGNE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Grand Cubzaguais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) représentée par **Madame Valérie GUINAUDIE**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2022- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de **Saint-André-de-Cubzac**

La commune de Saint-André-de-Cubzac est localisée en Gironde, au Nord de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes du Grand-Cubzaguais depuis sa création en 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A 10, les départementales 1010, 115 et 137 qui font de la commune un territoire de lien, mais aussi une porte d'entrée entre la métropole et le nord de la Gironde. Elle dispose en outre d'une gare TER.

La commune de Saint-André-de-Cubzac intègre au 1^{er} janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

Elle devra donc selon atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

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

	Saint André de Cubzac	CC du Grand Cubzaguais	Département
Population (2018)	12 051	35 610	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	2,8%	1,6%	1,2%
Taux de LLS (nbr LLS 2020 / nbr RP 2018)	12,1% (632 LLS) (Chiffre et taux à actualiser après inventaire de l'Etat)	6,2% (910 LLS)	14,4% (106 677 LLS)
Nombre de logements construits en 2019	63/an	183/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,2%	7,8%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,26	2,38	2,12

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais a été créée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2000. La dernière modification de son périmètre date du 1^{er} janvier 2017.

Elle compte aujourd'hui 35 610 habitants répartis au sein de 16 communes.

Agissant en application de la délibération n°1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU commune de Saint André de Cubzac		Adopté le 3 mars 2014
PLH	-	Depuis 2021 : élaboration d'un PLH
SCOT	Approuvé le 12 janvier 2011	Depuis 2016 : élaboration d'un SCOT commun Lattitude Nord Gironde et du Grand Cubzaguais

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Contractante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

Objet de la convention

La présente convention de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, la CC du Grand Cubzaguais et l'EPFNA au service de la production de logements locatifs sociaux.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser, encadrer et amorcer la mise en œuvre d'une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle d'une commune.

La présente convention porte une action de coordination et de suivi de cette politique publique. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par la commune, l'EPCI et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention et d'autre part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

La Commune de Saint-André-de-Cubzac acte par la présente convention son engagement en faveur de la production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

Elle identifie cette stratégie foncière et/ou sa définition comme prioritaire et mobilise ses moyens techniques et financiers pour atteindre ces objectifs.

Cette stratégie servira de guide à l'action communale et à l'EPFNA pour la durée de la présente convention.

En ce sens, si de nouvelles actions sont lancées ou validées par la Collectivité (nouveaux projets de logements en fonction de l'orientation de la convention), le-dit projet devra obligatoirement être présenté lors du comité de pilotage afin d'en analyser la compatibilité avec la délibération mentionnée plus avant.

La présente convention définit aussi les modalités de gouvernance et de travail permettant de la piloter.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	x	Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-101 signée le 29 octobre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mai 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Favoriser le maintien et de le développement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les emprises économiques ;

- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;

- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé

La thématique de la convention relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Personne Publique Contractante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 – La stratégie foncière

2.1 Définition de de la stratégie foncière

La commune Saint-André-de-Cubzac a identifié un projet de territoire à atteindre mais l'approche opérationnelle est encore embryonnaire. Les grandes orientations données par la Collectivité sont les suivantes :

- Création de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU

La stratégie foncière à mettre en œuvre doit permettre la réalisation d'un projet de :

- Production de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit engager une démarche d'identification des fonciers d'actions et de la stratégie à employer.

En phase d'initialisation, il est nécessaire de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité lancera une étude de définition, un plan guide d'intervention, en vue d'analyser et d'identifier :

- Le ou les marchés immobiliers
- Les sites d'interventions potentiels à travers un gisement foncier comprenant au besoin un diagnostic pollution et/ou structure permettant d'affiner la connaissance d'un ou plusieurs sites
- Une stratégie opérationnelle phasée dans le temps
- La programmation des différents projets et leur coordination
- Des outils de mise en œuvre opérationnel
- Les équilibres financiers de programmes
- Les budgets d'investissements et de fonctionnement qui devront être mobilisés par la Collectivité
- Les partenaires financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés

Durant la phase d'étude, l'EPFNA et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Collectivité la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global...) qui nécessiteront une implication technique, politique et financière forte de la Collectivité pour leur mise en place notamment à travers la prise de délibération, la révision ou la modification des documents d'urbanisme...

2.2 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **Zone U** » et défini par les éléments suivants

CARTE DU PERIMETRE

2.3 Démarche d'acquisition

La convention ne s'inscrit pas dans une démarche de maîtrise ou de portage de fonciers.

Cependant, l'EPFNA pourra intervenir en préemption, si, le ou les objets de DIA se révèle stratégique pour la mise en œuvre de la politique publique .

Le recours à la préemption est strictement encadré par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme : « les droits de préemptions institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites opérations d'aménagement. »

Il ne pourra donc être engagé de préemption sur la base d'une simple opportunité. Aussi, l'EPFNA se réserve le droit de refuser l'exercice du droit de préemption.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté de communes, au cas par cas en fonction des DIA et selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

Lorsque l'EPFNA engage une préemption conduisant à une acquisition pour le compte de la Commune /Intercommunalité, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la fin de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention projet.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal ou communautaire, la Commune ou l'intercommunalité sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition tel que précisé à l'article 5 de la présente convention.

2.4 Analyse des DIA

La commune s'engage à transmettre à l'EPFNA sous 7 jours ouvrés, l'ensemble des DIA reçues pour les ventes de supérieures à 1 000m², comprenant un bati ou non, à l'exclusion des lots de copropriétés.

De manière exceptionnelle, des lots de copropriétés pour des biens bâtis en centre-ville seront transmises en cas de connaissance de la mise en vente d'autres lots ou de DIA reçues permettant de maîtriser la totalité de la copropriété. Pourront aussi être transmises de manière exceptionnelle des biens d'une surface inférieures à 1000m² si un bien contiguë est en vente ou qu'une DIA sur un bien contiguë intervient.

Les DIA seront analysées par l'EPFNA et proposées en fonction du projet, du bilan financier et de la programmation à la commune. Cette dernière, selon son projet et les éléments proposés, déléguera son droit de préemption sur le bien objet de la DIA. En cas de refus par la commune, le bien ne pourra être préempté.

ARTICLE 3 – 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 Président de l'intercommunalité et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet de territoire sont intégrés au comité de pilotage, le représentant(e) de l'Etat, la représentante du Conseil Départemental, 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 de territoire, 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 à la stratégie déterminée. Il sera aussi chargé d'analyser les projets portés ou présentés par la Collectivité pour en analyser la compatibilité avec le projet de territoire et les actions menées par l'EPFNA en déclinaison de la présente convention stratégique.

Un **comité technique** est aussi instauré pour assurer le suivi et le bon déroulement de la mise en œuvre du projet de territoire. Ce comité technique a pour rôle de rassembler les partenaires techniques et financiers afin de partager les résultats d'études ou d'avancées, d'en débattre, et de préparer la prise de décision du comité de pilotage.

Il est composé des représentants techniques des différents partenaires et se réunira à minima en amont de chaque comité de pilotage et autant que de besoin sur proposition de la Collectivité et de l'EPFNA.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX

- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : XXXXX
- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président ou Vice Président : XXXXX
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : XXX

ARTICLE 4 –LA REALISATIONS D'ETUDES

4.1 Modalités de réalisation des études

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

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'EPF, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité. La présence de l'EPF sera impérative.

4.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la **Commune** et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

4.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage réalisera le paiement de la mission en fin d'études. Il transmettra par la suite à la **Commune** une facture demandant le paiement de la part restant à sa charge.

Ce paiement interviendra en fin d'études.

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

4.5 Suite des études

A la suite de la présentation de l'étude de gisements fonciers par l'EPFNA à la commune, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou opérationnelle sur les fonciers repérés en vue d'acquiescer des fonciers permettant la sortie de projets de logements comprenant une part locatifs sociaux qui ne pourra être inférieure à 35%. Ces projets de conventions témoignant de volonté communale de poursuivre la dynamique engagée devront être validés par délibération de la commune et l'EPFNA. Une fois signés par les parties, cela entraînera la clôture de la présente convention de veille stratégique.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de nouvelle aquitaine est de **2 000 000 € HT (deux millions d'euros hors taxe)**.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Contractante selon les formulaires annexés à la présente convention.

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 feront l'objet d'une facturation indépendantes.

La convention est basée sur un plafond renouvelable. Lorsque l'EPFNA est amené à préempter un bien, le montant de l'acquisition et les frais associés sont pris sur cette convention.

Une fois que le bien est sorti de la présente convention pour faire l'objet d'une convention de projet, la présente convention est rechargée du montant transféré dans la convention projet.

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 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 Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Personne Public Contractante.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Contractante

Au plus tard, 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 les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- 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.

La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

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

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **4 ans**, à compter de sa signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Cependant, suite à la réalisation de l'étude de gisements fonciers, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou de réalisation sur tout ou partie des fonciers repérés. La commune s'engage à valider par délibération ces conventions. A défaut, d'approbation par la commune de cette ou de ces conventions de veille/réalisation, la présente convention de veille sera échue au plus tard 8 mois après la réunion finale de présentation du gisement foncier. A ce titre, un compte rendu de cette réunion sera transmis par l'EPFNA à la commune.

En outre, si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention de réalisation.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal ou communautaire, la commune ou l'intercommunalité sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de ladite acquisition.

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, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Personne Publique Contractante, 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 Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – COMMUNICATION

La Personne Publique Contractante, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Personne Publique Contractante, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Personne Publique Contractante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
représentée par son maire,

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

Celia MONSEIGNE

Sylvain BRILLET

La communauté de communes du Grand Cubzaguais

représentée par sa présidente,

Valérie GUINAUDIE

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXXXXXX** n° 2022/..... en date du



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 026

Convention d'objectifs et de stratégie d'action foncière pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Val-de-Virvée, la CC du Grand Cubzaguais, 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,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'objectifs et de stratégie d'action foncière pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Val-de-Virvée, la CC du Grand Cubzaguais, et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention d'objectifs et de stratégie d'action foncière pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Val-de-Virvée, la CC du Grand Cubzaguais, et l'EPFNA

Objet : Production de logements, notamment sociaux

Contexte : La commune de Val-de-Virvée fait partie de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais.

Elle est issue d'une fusion en 2016, des communes d'Aubie-et-Espessas (33018), de Saint-Antoine (33371) et de Salignac (33495), devenues communes déléguées.

La commune est concernée par les obligations de la loi SRU depuis la fusion. Elle est intégrée au SCOT du Grand Cubzaguais, et est en train de créer un PLU qui donnera des objectifs de LLS et de mixité sociale. Pour le moment, Saint Antoine est sous RNU, Aubie-et-Espessas et Salignac sont sous PLU. L'arrêt du projet de PLU est prévu pour 2023.

Projet : La commune doit réaliser 290 logements sociaux d'ici 2034, avec une première tranche à fournir de 74 logements d'ici 2025 d'après la Préfecture. Elle compte donc cibler des dents creuses dans son centre-bourg pour réaliser des opérations de logement social.

Durée : 6 ans

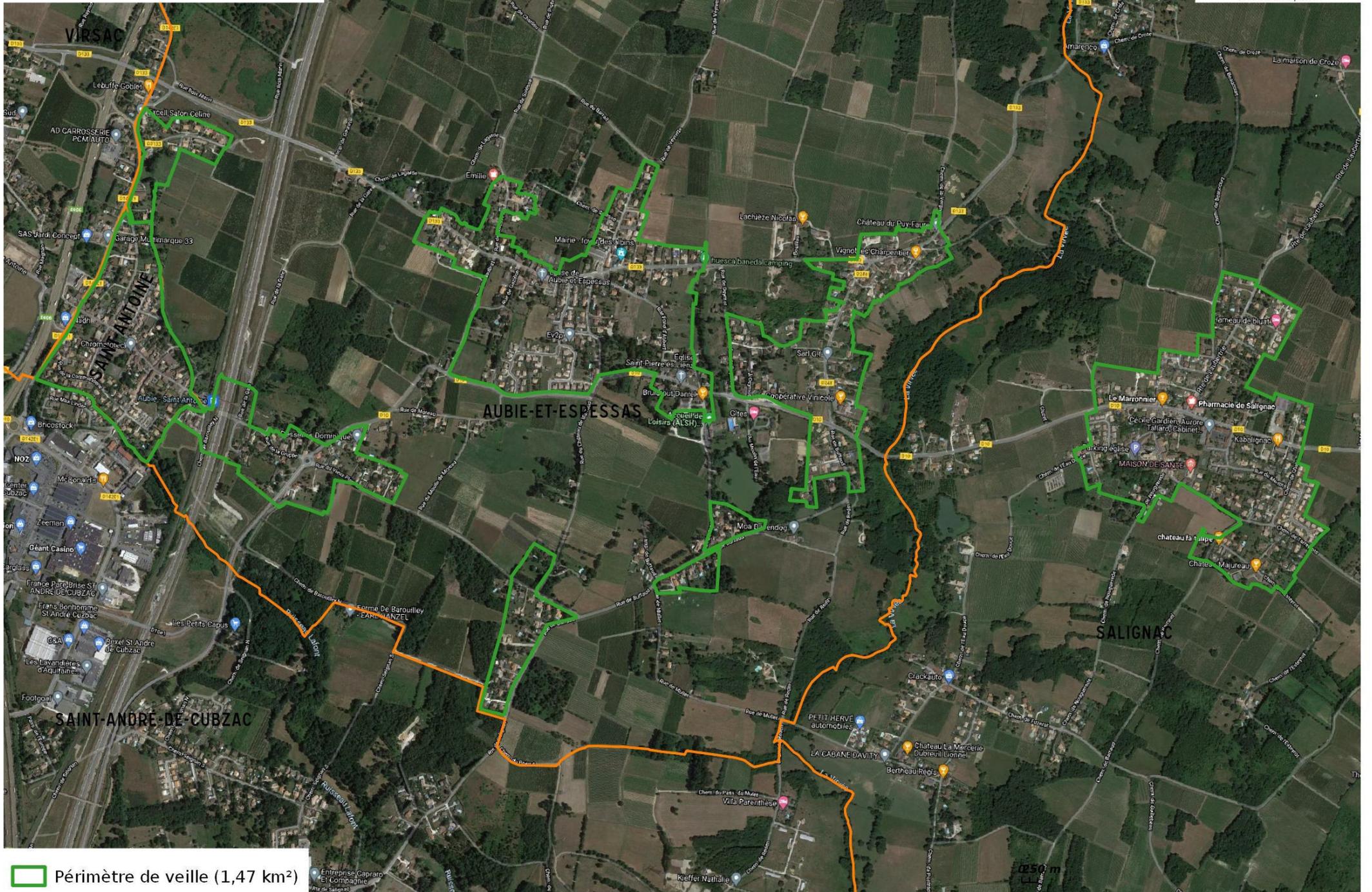
Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
612 818 €	476 777 €	597 755 €

Périmètre : zones U + AU des trois centre-bourgs



 Périmètre de veille (1,47 km²)



CONVENTION D'OBJECTIFS et de STRATEGIE D'ACTION FONCIERE

pour la production de logements locatifs sociaux

ENTRE

LA COMMUNE DE VAL-DE-VIRVÉE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CUBZAGUAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Val-de-Virvée**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 18 rue d'Aubie – Aubie-et-Espessas – Val-de-Virvée (33 240), représentée par **Monsieur Christophe MARTIAL**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Grand Cubzaguais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) – représentée par Valérie GUINAUDIE, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Val-de-Virvée

La commune de Val-de-Virvée est localisée au Nord du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais depuis 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D248 et l'A10. Elle est desservie par la gare de Aubie-St-Antoine, reliée à Bordeaux.

La commune de Val-de-Virvée est soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2021 du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune de Val de Virvée faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

Elle devra donc selon atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

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

	Val-de-Virvée	CC du Grand Cubzaguais	Département
Population (2018)	3 535	35 610	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	1,4%	1,6%	1,2%
Taux de LLS (nbr LLS 2020 / nbr RP 2018)	4% (57 LLS) (Chiffre et taux à actualiser après inventaire de l'Etat)	6,2% (910 LLS)	14,4% (106 677 LLS)
Nombre de logements construits en 2019	19/an	183/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	6,35%	7,8%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,5	2,38	2,12

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais a été créée par l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2000, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 30 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 15 communes, et 35 610 habitants.

Agissant en application de la délibération n°2019-105, en date du 27 janvier 2020, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Grand Cubzaguais, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 1er juillet 2021 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Aubie-et-Espessas	Date d'approbation	PLU de la nouvelle commune de Val-de-Virvée en cours d'élaboration L'arrêt du projet de PLU est prévu pour 2023.
PLU Salignac	Date d'approbation	
RNU Saint-Antoine	Date d'approbation	
PLH	-	Depuis 2021 : élaboration d'un PLH
SCOT	Approuvé le 12 janvier 2011	Depuis 2016 : élaboration d'un SCOT commun Latitude Nord Gironde et du Grand Cubzaguais

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;

- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Contractante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'objectifs et de stratégie foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Val-de-Virvée et l'EPFNA au service de la production de logements locatifs sociaux.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser et encadrer une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle de la commune.

La présente convention porte une action de coordination et de suivi de cette politique publique. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par la commune et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention et d'autres part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

La Commune de Val-de-Virvée acte par la présente convention son engagement en faveur de la production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU. Elle identifie cette stratégie foncière et/ou sa définition comme prioritaire et mobilise ses moyens techniques et financiers pour atteindre ces objectifs.

Cette stratégie servira de guide à l'action communale et à l'EPFNA pour une durée de 6 ans.

En ce sens, si de nouvelles actions sont lancées ou validées par la Collectivité (nouveaux projets de logements ou commerces en fonction de l'orientation de la convention), le-dit projet devra obligatoirement être présenté lors du comité de pilotage afin d'en analyser la compatibilité avec la délibération mentionnée plus avant.

La présente convention définit aussi les modalités de gouvernance et de travail permettant de la piloter.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	X	Etudes

Protection de l'environnement	Friches complexes
Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-101 signée le 29 octobre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mai 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Favoriser le maintien et de le développement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé



La thématique de la convention relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Personne Publique Contractante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire - compétence obligatoire (selon la modification des statuts de la CC par arrêté du 27 janvier 2020)
- Politique du logement et du cadre de vie - compétence optionnelle (selon la modification des statuts de la CC par arrêté du 27 janvier 2020)

ARTICLE 2 – La stratégie foncière

2.1 Définition de la stratégie foncière

La commune de Val-de-Virvée a identifié un projet de territoire à atteindre mais l'approche opérationnelle est encore embryonnaire. Les grandes orientations données par la Collectivité sont les suivantes :

- Création de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU

La stratégie foncière à mettre en œuvre doit permettre la réalisation d'un projet de :

- Production de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit engager une démarche d'identification des fonciers d'actions et de la stratégie à employer.

En phase d'initialisation, il est nécessaire de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité lancera une étude de définition, un plan guide d'intervention, en vue d'analyser et d'identifier :

- Le ou les marchés immobiliers
- Les sites d'interventions potentiels à travers un gisement foncier comprenant au besoin un diagnostic pollution et/ou structure permettant d'affiner la connaissance d'un ou plusieurs sites
- Une stratégie opérationnelle phasée dans le temps
- La programmation des différents projets et leur coordination
- Des outils de mise en œuvre opérationnel
- Les équilibres financiers de programmes
- Les budgets d'investissements et de fonctionnement qui devront être mobilisés par la Collectivité
- Les partenaires financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés

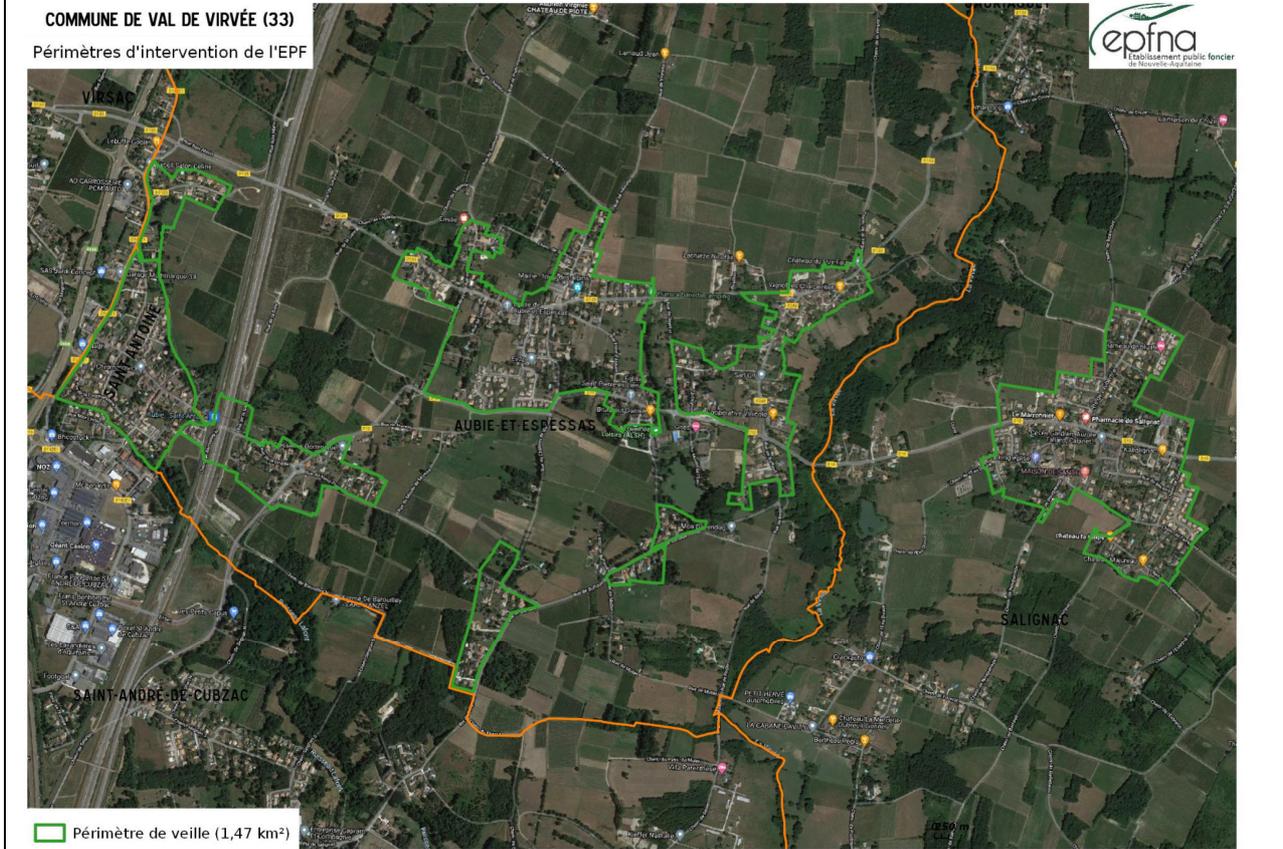
Durant la phase d'étude, l'EPFNA et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Collectivité la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global...) qui nécessiteront une implication technique, politique et financière forte de la Collectivité pour leur mise en place notamment à travers la prise de délibération, la révision ou la modification des documents d'urbanisme...

2.2 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **bourgs d'Aubie-et-Espessas, de Salignac et de Saint-Antoine** » et défini par les éléments suivants :

Zones U et AU des PLU existants et secteur urbanisable du RNU

CARTE DU PERIMETRE



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre ne s'inscrit pas dans une démarche de maîtrise ou de portage de fonciers.

Cependant, l'EPFNA pourra intervenir en préemption, si, le ou les objets de DIA se révèle stratégique pour la mise en œuvre de la politique publique mentionnée au sein de délibération la définissant.

Le recours à la préemption est strictement encadré par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme : « les droits de préemptions institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites opérations d'aménagement. »

Il ne pourra donc être engagé de préemption sur la base d'une simple opportunité. Aussi, l'EPFNA se réserve le droit de refuser l'exercice du droit de préemption.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté 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.

ARTICLE 3 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention **un comité de pilotage** comprenant à minima le Maire de la commune, la Présidente de l'intercommunalité et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet de territoire sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet de territoire, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune ou de la Présidente de l'intercommunalité. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait à la stratégie déterminée. Il sera aussi chargé d'analyser les projets portés ou présentés par la Collectivité pour en analyser la compatibilité avec le projet de territoire et les actions menées par l'EPFNA en déclinaison de la présente convention stratégique.

Un **comité technique** est aussi instauré pour assurer le suivi et le bon déroulement de la mise en œuvre du projet de territoire. Ce comité technique a pour rôle de rassembler les partenaires techniques et financiers afin de partager les résultats d'études ou d'avancées, d'en débattre, et de préparer la prise de décision du comité de pilotage.

Il est composé des représentants techniques des différents partenaires et se réunira à minima en amont de chaque comité de pilotage et autant que de besoin sur proposition de la Collectivité et de l'EPFNA.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent politique Commune : Christophe Martial, Maire - mairie@valdevirvee.fr
- Réfèrent Technique Commune : Stéphanie Morellini, DGS - direction@valdevirvee.fr
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Marie Hégron - m.hegron@grand-cubzaguais.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Valérie Guinaudie, Présidente - v.guinaudie@grand-cubzaguais.fr
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre Landes – pierre.landes@epfna.fr
- Cheffe de projet de l'EPFNA : Ségolène Lairé - segolene.laire@epfna.fr

- Chargée d'opérations de l'EPFNA : Véronica Mino Marsal - veronica.minomarsal@epfna.fr

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

ARTICLE 4 –LA REALISATIONS D'ETUDES

4.1 Modalités de réalisation des études

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

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'EPF, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité. La présence de l'EPF sera impérative.

4.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la **Commune** et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

4.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage réalisera le paiement de la mission en fin d'études. Il transmettra par la suite à la **Commune** une facture demandant le paiement de la part restant à sa charge.

Ce paiement interviendra en fin d'études.

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

ARTICLE 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'établissement public foncier de nouvelle aquitaine est de **1 500 000€ HT**.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Contractante selon les formulaires annexés à la présente convention.

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 feront l'objet d'une facturation indépendantes.

La convention est basée sur un plafond renouvelable. Lorsque l'EPFNA est amené à préempter un bien, le montant de l'acquisition et les frais associés sont pris sur cette convention.

Une fois que le bien est sortie de la présente convention pour faire l'objet d'une convention de projet, la présente convention est rechargée du montant transféré dans la convention projet.

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 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 Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.2 Accord préalable de la **Commune**

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la **Commune**, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la **Commune**.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPFNA solliciterait l'accord préalable de la Personne Public Contractante.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Contractante

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 les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la **Commune**, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la **Commune** est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la **Commune**, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

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

La **Commune** s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

La **Commune** s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de sa signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

En outre, si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de projet au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la fin de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention projet.

La convention de projet reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal ou communautaire, la commune ou l'intercommunalité sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de ladite acquisition.

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, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Personne Publique Contractante, 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 Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8– COMMUNICATION

La Personne Publique Contractante, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Personne Publique Contractante, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Personne Publique Contractante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Val-de-Virvée
représentée par son maire,

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

Christophe MARTIAL

Sylvain BRILLET

La communauté de communes du Grand Cubzaguais
représentée par sa présidente,

Valérie GUINAUDIE

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXXXXXX** n° 2022/..... en date du
.....



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 027

Convention réalisation pour la protection de l'environnement "sable d'argent" entre la commune de Soulac sur Mer (33), la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPFNA

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

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

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation pour la protection de l'environnement "sable d'argent" entre la commune de Soulac sur Mer (33), la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

Pour la Préfète,
La préfète **Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la protection de l'environnement "sable d'argent" entre la commune de Soulac sur Mer (33), la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPFNA

Objet : Protection de l'environnement/gestion des risques

Contexte : La Commune de Soulac sur Mer, soumise aux risques littoraux a élaboré avec l'État, et l'intercommunalité une stratégie de gestion de la bande côtière visant plusieurs volets : l'acquisition de connaissances (sur l'aléa érosion, le recul du trait de côte, le rechargement en sable, les constructions spécifiques de lutte contre l'érosion) la gestion des enjeux de la bande d'aléa, la réanimation du trait de côte et la renaturation dunaire.

Projet : Le secteur identifié dans la présente convention est identifié à fort enjeu avec un recul du trait de côte de 6 à 10mètres par an.

Il est prévu l'acquisition par l'EPFNA pour le compte de la commune d'un bien propriété privé et exploité en camping pour lequel suite à la suppression d'un ouvrage de protection illégal, l'activité est menacée. Le bien a été préempté en révision de prix par l'EPFNA mais n'a pas donné lieu à une acquisition, le bien ayant été retiré de la vente. Les négociations doivent donc reprendre à l'amiable.

L'objectif pour la commune est la préservation du cordon dunaire face à l'érosion marine et de la création d'une zone tampon entre la mer et l'urbanisation. La partie non soumise à l'aléa pourra être conservée pour maintenir une activité économique.

En cas de démolition nécessaire du bien, un avenant à la convention pourrait être proposé suite à échange avec les partenaires.

Cette convention fait suite à la convention opérationnelle 33-18-122 échue le 22 janvier 2022 et pour laquelle 8 866,42€ de dépenses avaient été engagés. Ces dépenses (frais huissiers, avocats et expertises) sont intégralement intégrées à la présente convention.

Durée : Jusqu'au 31/12/2026

Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

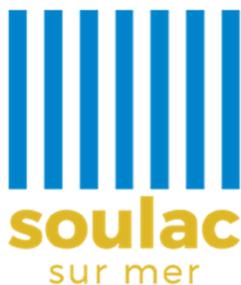
Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
5 263 399 €	2 584 056 €	12 549 808 €

Périmètre : Périmètre de réalisation parcelles AT n°3 - 4 - 5- 6 - 7 - 10



 Périmètre de réalisation **33464 m²**



CONVENTION REALISATION N° 33-22-XX

Pour la protection de l'environnement « Sable d'Argent »

ENTRE

LA COMMUNE DE SOULAC SUR MER

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Soulac sur Mer**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 rue Hotel de Ville – 33 780 SOULACS-SUR-MER, représentée par **Monsieur Xavier PINTAT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;

d'une part,

La **Communauté de communes Médoc Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 9 rue du Maréchal D'Ornano – 33 780 SOULAC SUR MER – représentée par **Monsieur Xavier PINTAT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, “l'intercommunalité”, « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de SOULAC SUR MER

La commune de Soulac sur Mer est localisée à la pointe Nord du Médoc au sein du département de la Gironde.

Elle est bordée à l'ouest par la façade atlantique et à l'est par les marais de l'embouchure de l'estuaire de la Gironde. Elle appartient à la communauté de communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 1215 ? artère principale du Médoc et la D 101. Elle est desservie par une gare sur la ligne Bordeaux-Le Verdon.

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

	Soulac sur Mer	CC Médoc Atlantique	Département
Population	2 523 habitants	26 670 habitants	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,2%/an entre 2013 et 2018	1,3% entre 2013 et 2018	1,2%
Taux de vacance du parc de logements	3,3%	3,5%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	1,88	2,0	2,12

La Communauté de communes de Médoc Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 1er janvier 2017.

Agissant en application de la délibération n°1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Soulac sur Mer	Approuvé le 28/06/2010	
SCOT	SCOT Pointe Médoc	SCOT MEDOC 2033 en cours d'élaboration

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Soulac sur Mer, la CC Médoc Atlantique et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
x	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-109 signée le 7 septembre 2020, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 1^{er} aout 2019 et du conseil d'administration du 24 septembre 2019

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- **Renforcer l'articulation du territoire communal**
- Renforcer la production de logements avec un parc adapté et diversifié répondant aux besoins
- Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité
- Accompagner les communes dans leurs stratégies urbaines face au recul du trait de cote

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au

suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Personne Publique Contractante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

La présente convention de projet fait suite à une convention à la convention opérationnelle 33-18-122 signée le 22 janvier 2019 et échue faute d'acquisition.

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Stratégie de gestion de la bande côtière

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AT n°03	12 278m ²	Camping	Terrains Soule	NII	Zone rouge du PPRL	Exploité
AT n°04	2652m ²	Camping	Terrains Soule	Nli	Zone rouge du PPRL	Exploité
AT n°05	172m ²	Camping	Terrains Soule	UK	Zone rouge du PPRL	Exploité
AT n°06	225m ²	Camping	Terrains Soule	UK	Zone rouge du PPRL	Exploité
AT n°7	10488m ²	Camping	39 boulevard de l'Amélie	UK	Zone rouge du PPRL	Exploité
AT n°10	4219m ²	Camping	33 boulevard de l'Amélie	UK	Zone rouge du PPRL	Exploité

Le bien est occupé par un camping toujours en exploitation. Suite à la démolition de l'ouvrage de protection construit illégalement, le bien n'est plus protégé contre les assauts de l'océan qui gagne régulièrement sur cet espace.

Une première préemption en révision de prix a été réalisée par l'EPFNA sans donner lieu à une acquisition en raison du retrait du bien de la vente.

Ce foncier est ciblé dans le projet de gestion globale du littoral du Nord Médoc de la communauté de communes Médoc Atlantique et par le plan de réduction de la vulnérabilité du littoral dans lequel l'Etat est partie prenante en assurant le suivi de la stratégie côtière (DDTM 33 et DREAL). Le gestionnaire de cette stratégie est la communauté de Communes Médoc Atlantique en lien avec la commune de Soulac-sur-Mer :

- la stratégie de gestion de la bande côtière a plusieurs volets notamment :
 - o acquisition de connaissances :
 - sur l'aléa érosion,
 - sur le recul du trait de côte,
 - sur le rechargement en sable,
 - sur les constructions spécifiques de lutte contre l'érosion ;
 - o gestion des enjeux de la bande d'aléa ;
 - o réanimation du trait de côte ;
 - o renaturation dunaire ;
 - le secteur est à fort enjeu en terme de recul du trait de côte, de l'ordre de 6 à 10 mètres par an ;
 - la DDTM33 accompagne cette stratégie et les projets de gestion de la bande côtière, de développement côtier, avec une vision à long terme ;
 - la stratégie de gestion globale de la bande côtière a notamment pour objectif d'acquérir les terrains exposés à l'érosion, de les gérer notamment avec des projets de construction dunaire pour :
 - o prévenir les risques ;
 - o limiter, diminuer, stabiliser l'érosion (gestion sur la durée),
 - o protéger les voiries et l'urbanisation à l'arrière ;
- Elle n'a pas pour objectif d'exploiter les terrains à but touristique, balnéaire.



2.2.A - Le Programme

Le projet sur ce bien s'inscrit dans l'axe 2 de la stratégie de gestion de la bande côtière à savoir « réduction de la vulnérabilité du littoral à l'aléa érosion marine. »

Il s'agira dans ce projet de la suppression des bâtiments pour éviter la destruction par l'érosion marine avec pour objectif de retrouver un littoral naturel, en créant une zone tampon entre la mer et l'urbanisation avec notamment la préservation des cordons dunaires et de ses écosystèmes, la création d'espaces naturels paysagers.

Le bien en phase de portage et après limitation à la zone non concernée par le recul du trait de côte pourra connaître une poursuite de l'exploitation en vue de favoriser l'attractivité touristique de la station balnéaire et de favoriser le développement économique de la station.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier après délibération à la Commune ou à l'Intercommunalité.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 18 mois

En parallèle, la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA se réuniront pour déterminer les conditions de libération du foncier. Un avenant à la convention sera nécessaire pour valider ces modalités.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A ce titre la commune déléguera à l'EPFNA son droit de préemption sur le bien objet de la présente convention.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté 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.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se 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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que 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'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 : DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances délibératives de l'EPFNA. Un avenant à la présente convention sera nécessaire pour déterminer les modalités de libération du foncier.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention 33-18-122

La totalité des dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-122 signée le 22 janvier 2019 et échue le 22 janvier 2022 sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de 8 866,42 € (en date du 8 février 2022) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 766,42 € de frais d'huissiers
- 4 100 € de frais d'avocats
- 4 000 € de frais d'expertise

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 2 500 000 €.

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

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : Xavier PINTAT, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Frédéric BOUDEAU, DGS - f.boudeau@cmedocatlantique.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Xavier PINTAT, Président
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : pierre.landes@epfna.fr
- Cheffe de projet de l'EPFNA : segolene.laire@epfna.fr

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Soulac-sur-Mer
représentée par son maire,

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

Xavier PINTAT

Sylvain BRILLET

La Communautés de communes
Médoc Atlantique
représentée par son Président,

Xavier PINTAT

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXX** n° 2022/..... en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Annexe n°2 : convention cadre CC Medoc Atlantique/EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 028

Convention de réalisation pour la protection de l'environnement sur la parcelle AT n°38 entre la commune de Soulac sur Mer (33), la communauté de communes Médoc Atlantique et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la protection de l'environnement sur la parcelle AT n°38 entre la commune de Soulac sur Mer (33), la communauté de communes Médoc Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète **Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention réalisation pour la protection de l'environnement sur la parcelle AT n°38 entre la commune de Soulac sur Mer (33), la communauté de communes Médoc Atlantique et l'EPFNA

Objet : Protection de l'environnement/gestion des risques

Contexte : La Commune de Soulac sur Mer, soumise aux risques littoraux a élaboré avec l'État, et l'intercommunalité une stratégie de gestion de la bande côtière visant plusieurs volets : l'acquisition de connaissances (sur l'aléa érosion, le recul du trait de côte, le rechargement en sable, les constructions spécifiques de lutte contre l'érosion) la gestion des enjeux de la bande d'aléa, la réanimation du trait de côte et la renaturation dunaire.

Projet : Le secteur identifié dans la présente convention est identifié à fort enjeu avec un recul du trait de côte de 6 à 10 mètres par an.

Il est prévu l'acquisition par l'EPFNA pour le compte de la commune d'un bien propriété du Ministère des Armées, en vue de la préservation du cordon dunaire face à l'érosion marine et de la création d'une zone tampon entre la mer et l'urbanisation.

En cas de démolition nécessaire du bien, un avenant à la convention pourrait être proposé suite à échange avec les partenaires.

Durée : Jusqu'au 31/12/2026

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

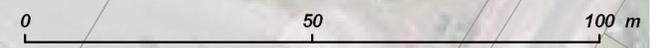
Capacités financières de la collectivité :

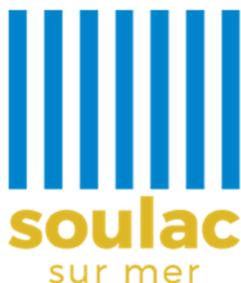
Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
5 263 399 €	2 584 056 €	12 549 808 €

Périmètre : Réalisation: parcelle AT n°38 de 12 983m².Le bien est occupé par un bâtiment lourd de type « hébergement » constitué de 2 pavillons et d'un transformateur électrique. Il est situé en zone rouge du PPR approuvé par arrêté préfectoral du 28/04/2004.



 Périmètre de réalisation **12981 m²**





CONVENTION REALISATION N° 33-22-XX

Pour la protection de l'environnement AT n°38

ENTRE

LA COMMUNE DE SOULAC SUR MER

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Soulac sur Mer**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 rue Hotel de Ville – 33 780 SOULACS-SUR-MER, représentée par **Monsieur Xavier PINTAT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;

d'une part,

La **Communauté de communes Médoc Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 9 rue du Maréchal D'Ornano – 33 780 SOULAC SUR MER – représentée par **Monsieur Xavier PINTAT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, “l'intercommunalité”, « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de SOULAC SUR MER

La commune de Soulac sur Mer est localisée à la pointe Nord du Médoc au sein du département de la Gironde.

Elle est bordée à l'ouest par la façade atlantique et à l'est par les marais de l'embouchure de l'estuaire de la Gironde. Elle appartient à la communauté de communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 1215 artère principale du Médoc et la D 101. Elle est desservie par une gare sur la ligne Bordeaux-Le Verdon.

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

	Soulac sur Mer	CC Médoc Atlantique	Département
Population	2 523 habitants	26 670 habitants	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,2%/an entre 2013 et 2018	1,3% entre 2013 et 2018	1,2%
Taux de vacance du parc de logements	3,3%	3,5%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	1,88	2,0	2,12

La Communauté de communes de Médoc Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 1er janvier 2017.

Agissant en application de la délibération n°1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Soulac sur Mer	Approuvé le 28/06/2010	
SCOT	SCOT Pointe Médoc	SCOT MEDOC 2033 en cours d'élaboration

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Soulac sur Mer, la CC Médoc Atlantique et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
x	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-109 signée le 7 septembre 2020, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 1^{er} aout 2019 et du conseil d'administration du 24 septembre 2019

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- **Renforcer l'articulation du territoire communal**
- Renforcer la production de logements avec un parc adapté et diversifié répondant aux besoins
- Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité
- Accompagner les communes dans leurs stratégies urbaines face au recul du trait de cote

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au

suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Personne Publique Contractante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AT n°38	12 983m ²	Ancienne antenne du centre régional opérationnel de la surveillance et de sauvetage de l'atlantique	23 bd de l'Amélie	UE, NII	Zone rouge du PPRL	Libre de toute occupation

Le bien est occupé par un bâtiment lourd de type « hébergement » constitué de 2 pavillons et d'un transformateur électrique. Il est situé en zone rouge du PPR approuvé par arrêté préfectoral du 28/04/2004.

Ce foncier est ciblé dans le projet de gestion globale du littoral du Nord Médoc de la communauté de communes Médoc Atlantique et par le plan de réduction de la vulnérabilité du littoral dans lequel l'Etat est partie prenante en assurant le suivi de la stratégie côtière (DDTM 33 et DREAL). Le gestionnaire de cette stratégie est la communauté de Communes Médoc Atlantique en lien avec la commune de Soulac-sur-Mer :

- la stratégie de gestion de la bande côtière a plusieurs volets notamment :
 - o acquisition de connaissances :
 - sur l'aléa érosion,
 - sur le recul du trait de côte,
 - sur le rechargement en sable,
 - sur les constructions spécifiques de lutte contre l'érosion ;
 - o gestion des enjeux de la bande d'aléa ;
 - o réanimation du trait de côte ;
 - o renaturation dunaire ;
 - le secteur est à fort enjeu en terme de recul du trait de côte, de l'ordre de 6 à 10 mètres par an ;
 - la DDTM33 accompagne cette stratégie et les projets de gestion de la bande côtière, de développement côtier, avec une vision à long terme ;
 - la stratégie de gestion globale de la bande côtière a notamment pour objectif d'acquérir les terrains exposés à l'érosion, de les gérer notamment avec des projets de construction dunaire pour :
 - o prévenir les risques ;
 - o limiter, diminuer, stabiliser l'érosion (gestion sur la durée),
 - o protéger les voiries et l'urbanisation à l'arrière ;
- Elle n'a pas pour objectif d'exploiter les terrains à but touristique, balnéaire.

Par ailleurs, une étude historique et technique de pollution pyrotechnique (EHTPP) a été réalisée en mars 2021 avec pour conclusion un risque de présence de pollution pyrotechnique considéré comme faible.

L'étude et les analyses réalisées sur des échantillons de sol et d'eau souterraine prélevés, réalisées dans le cadre du schéma conceptuel (SC) de janvier 2013, n'ont pas mis en évidence de contamination par des hydrocarbures ou des métaux ;



2.2.A - Le Programme

Le projet sur ce bien s'inscrit dans l'axe 2 de la stratégie de gestion de la bande côtière à savoir « réduction de la vulnérabilité du littoral à l'aléa érosion marine. »

Il s'agira dans ce projet de la suppression des bâtiments pour éviter la destruction par l'érosion marine avec pour objectif de retrouver un littoral naturel, en créant une zone tampon entre la mer et l'urbanisation avec notamment la préservation des cordons dunaires et de ses écosystèmes, la création d'espaces naturels paysagers.

La cession du bien se fera au profit de la commune ou de l'intercommunalité.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier après délibération à la Commune ou à l'Intercommunalité.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 18 mois

Les différents partenaires (Ministère des Armées, DRFIP, DREAL, DDTM33, EPFNA et commune) ont échangé sur les modalités de cession en 2021 et 2022, et poser la stratégie de cession.

En parallèle, la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA se réuniront pour déterminer les conditions de libération du foncier. Un avenant à la convention sera nécessaire pour valider ces modalités.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A ce titre la commune délèguera à l'EPFNA son droit de priorité sur le bien objet de la présente convention.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté 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.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,

- demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
- l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se 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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que 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'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 : DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances délibératives de l'EPFNA. Un avenant à la présente convention sera nécessaire pour déterminer les modalités de libération du foncier.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 500 000 €.

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

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : Xavier PINTAT, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Frédéric BOUDEAU, DGS - f.boudeau@ccmedocatlantique.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Xavier PINTAT, Président
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : pierre.landes@epfna.fr
- Cheffe de projet de l'EPFNA : segolene.laire@epfna.fr

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Soulac-sur-Mer
représentée par son maire,

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

Xavier PINTAT

Sylvain BRILLET

La Communautés de communes
Médoc Atlantique

représentée par son Président,

Xavier PINTAT

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXX** n° 2022/..... en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Annexe n°2 : convention cadre CC Medoc Atlantique/EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 029

Convention de Veille pour la production de logements sur le site de l'allée du Grand Ousteau entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN 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,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la production de logements sur le site de l'allée du Grand Ousteau entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), La Coban et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022
Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements sur le site de l'allée du Grand Ousteau entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN et l'EPFNA

Objet : Production de logement à dominance sociale

Contexte : Le territoire de la commune est constitué principalement par une presqu'île située entre le bassin d'Arcachon et l'océan Atlantique. Elle est directement confrontée au phénomène d'érosion lié au recul du trait de cote.

La commune de Lège-Cap-Ferret est la 11ème commune de France qui possède le prix au m² dans l'immobilier le plus élevé.

Le taux de Logements locatifs sociaux sur la commune est de 4,9%.

Projet : De par le prix de l'immobilier sur son territoire la commune a beaucoup de mal à développer son parc locatif social.

Elle souhaite pouvoir mobiliser les derniers fonciers disponibles sur son territoire afin d'y développer des projets de logements à dominante sociale.

Durée : 18 mois

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
11 003 008 €	4 311 720 €	12 017 776 €

Périmètre : Site de l'allée du Grand Ousteau pour une superficie totale de 2 345 m²





CONVENTION DE VEILLE N°

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'ALLEE DU GRAND OUSTEAU

ENTRE

LA COMMUNE DE LEGE CAP FERRET

LA COBAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lège Cap Ferret**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 Avenue de la Mairie, 33950 Lège-Cap-Ferret, représentée par Monsieur Philippe DE GONNEVILLE, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 46 avenue des Colonies – 33510 ANDERNOS-LES-BAINS– représentée par Monsieur Bruno LAFON son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Lège Cap Ferret

La commune de Lège Cap Ferret est localisée à l'Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord depuis le 1er janvier 2018.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 106, qui va de Bordeaux à la pointe du Cap Ferret.

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

	Lège Cap Ferret	COBAN	Département
Population	8 374	68 432	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements 2013-2018)	3%	10,9%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	2,42 %	4,9 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement)	114/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	2%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,02	2,16	2,12

La Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)

La COBAN a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017 et regroupe aujourd'hui 8 communes, et **68 432** habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n° 1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Date d'approbation 12 juillet 2018	1ere révision le 26 septembre 2019.
PLH	En cours de construction	
SCOT	En cours de construction (2023)	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Lege Cap Ferret, la COBAN et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La **COBAN** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-101 signée le 18/09/2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 avril 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal

- Soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire
- Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 La convention d'études préalable

La commune a réalisé une étude de priorisation foncière afin de repérer des sites à forts potentiels de densification pour la production de logements.

À la suite de cette étude la commune a sollicité l'EPFNA afin qu'il puisse l'accompagner sur l'élaboration programmatique de projet d'habitat à dominance social.

2.2 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de logements à dominance sociale. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « SITE DE L'ALLEE DU GRAND OUSTEAU » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 76	164	Bati	9007 allée du grand ousteau	UDb	Eléments de patrimoine ou de paysage à protéger	Propriété communale
AB77	591	Bati				Propriété communale
AB 240	304	TAB				
AB 245	246	TAB				
AB 249	1 040	TAB				



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération n°194/2019 en date du 18 juillet 2019, le Conseil Municipal a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et les zones à urbaniser, Conformément aux plans de zonage annexés et intégrés au Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 18 juillet 2019 et de donner délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain, conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales .

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté 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.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D’ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser

Cette opération n’étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l’EPFNA afin de réaliser :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d’activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d’opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	

La commune souhaite voir se développer sur ce site une opération de logements à dominance sociale. L’EPFNA pourra accompagner la collectivité a travers des études préalables pour définir le projet et sa faisabilité technique et financière.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu’elles remettent à l’EPFNA :

- Étude de priorisation foncière

La Commune s’engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s’engage à valider une programmation afin de permettre l’engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

Pour la réalisation de ces études, l’EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l’intervention se 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l’intercommunalité. La présence de l’EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 300 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la 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 Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **18 mois**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la 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 durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Service habitat & logement : Alice VANHOENACKER - 05 56 03 84 00 - a.vanhoenacker@legecapferret.fr.
- Réfèrent politique Commune : Monsieur le Maire: Philippe DE GONNEVILLE
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Ségolène LAIRE et Pierre LANDES, segolene.laire@epfna.fr - pierre.landes@epfna.fr

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, 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 :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune Lège Cap Ferret
représentée par son maire

La COBAN représentée par son Président

Monsieur Philippe DE GONNEVILLE

Monsieur Bruno LAFON

L'EPFNA représenté par son Directeur Général
--

Monsieur Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 030

Convention de Veille pour la production de logements sur le site la route d'Ignac entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN 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,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la production de logements sur le site la route d'Ignac entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements sur le site la Route d'Ignac entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN et l'EPFNA

Objet : Production de logement à dominance sociale

Contexte : Le territoire de la commune est constitué principalement par une presqu'île située entre le bassin d'Arcachon et l'océan Atlantique. Elle est directement confrontée au phénomène d'érosion lié au recul du trait de cote.

La commune de Lège-Cap-Ferret est la 11eme commune de France qui possède le prix au m² dans l'immobilier le plus élevé.

Le taux de Logements locatifs sociaux sur la commune est de 4,9%.

Projet : De par le prix de l'immobilier sur son territoire la commune a beaucoup de mal à développer son parc locatif social.

Elle souhaite pouvoir mobiliser les derniers fonciers disponibles sur son territoire afin d'y développer des projets de logements à dominante sociale.

Durée : 18 mois

Montant : 3 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
11 003 008 €	4 311 720 €	12 017 776 €

Périmètre : Site du lieu dit "la Forge" situé sur la route d'Ignac pour une superficie totale de 10 424 m²

Site 2



 Périmètre de veille 10427 m²



CONVENTION DE VEILLE N°

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE LA ROUTE D'IGNAC

ENTRE

LA COMMUNE DE LEGE CAP FERRET

LA COBAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lège Cap Ferret**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 Avenue de la Mairie, 33950 Lège-Cap-Ferret, représentée par Monsieur Philippe DE GONNEVILLE, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 46 avenue des Colonies – 33510 ANDERNOS-LES-BAINS– représentée par Monsieur Bruno LAFON son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Lège Cap Ferret

La commune de Lège Cap Ferret est localisée à l'Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord depuis le 1er janvier 2018.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 106, qui va de Bordeaux à la pointe du Cap Ferret.

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

	Lège Cap Ferret	COBAN	Département
Population	8 374	68 432	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements 2013-2018)	3%	10,9%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	2,42 %	4,9 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement)	114/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	2%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,02	2,16	2,12

La Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)

La COBAN a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017 et regroupe aujourd'hui 8 communes, et **68 432** habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n° 1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Date d'approbation 12 juillet 2018	1ere révision le 26 septembre 2019.
PLH	En cours de construction	
SCOT	En cours de construction	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Lege Cap Ferret, la COBAN et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La **COBAN** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-101 signée le 18/09/2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 avril 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal

- Soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire
- Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 La convention d'études préalable

La commune a réalisé une étude de priorisation foncière afin de repérer des sites à forts potentiels de densification pour la production de logements.

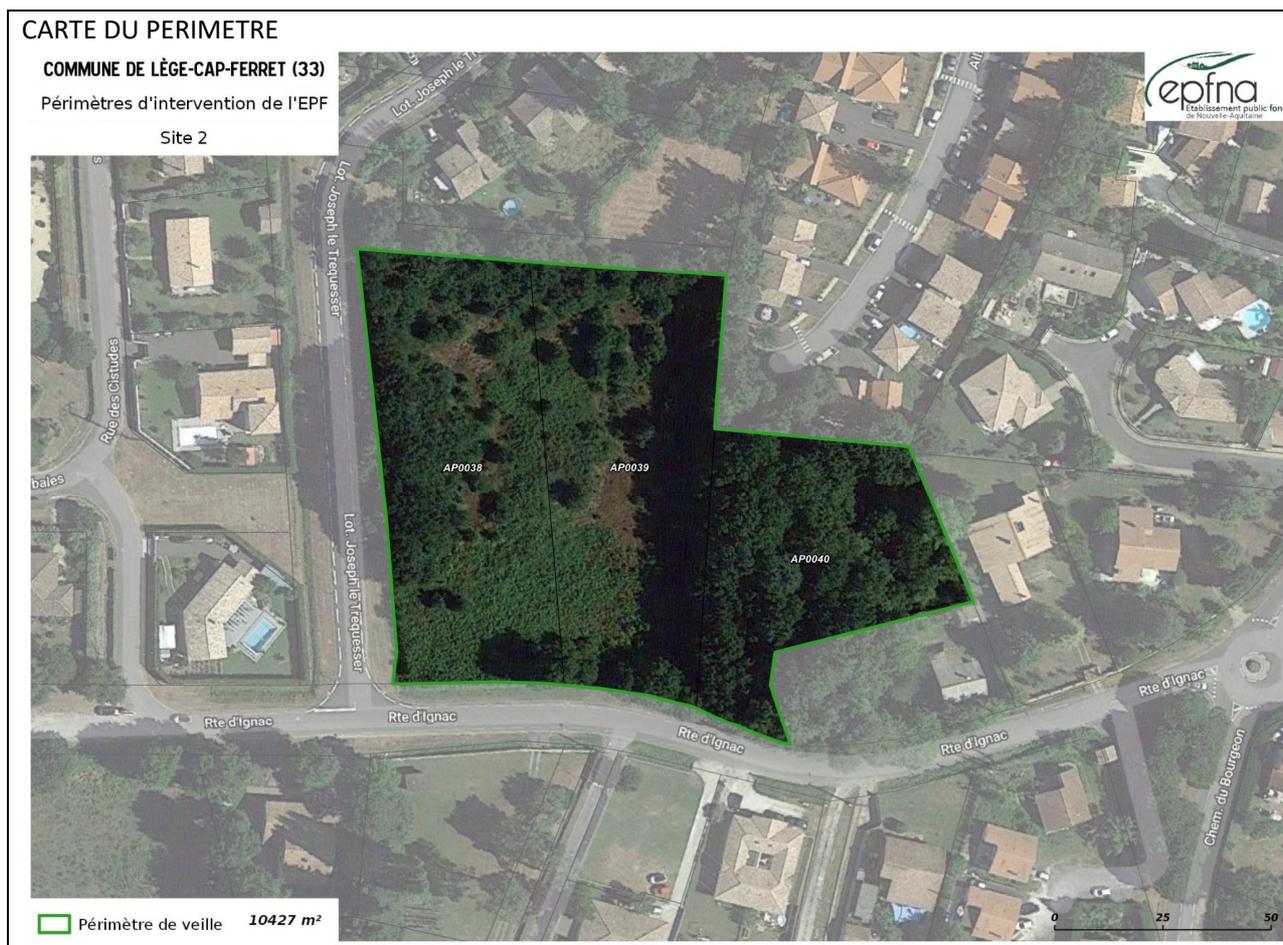
À la suite de cette étude la commune a sollicité l'EPFNA afin qu'il puisse l'accompagner sur l'élaboration programmatique de projet d'habitat à dominance social.

2.2 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de logements à dominance sociale. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « SITE DE LA ROUTE D'IGNAC » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AP 40	2 823	TAB	70 route d'Ignac	UD	ER n°25 pour des aménagements de logements à loyers modéré et espaces verts	Propriété communale
AP 39	3 848	TAB				Libre
AP 38	3 753	TAB				Libre



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération n°194/2019 en date du 18 juillet 2019, le Conseil Municipal a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et les zones à urbaniser, Conformément aux plans de zonage annexés et intégrés au Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 18 juillet 2019 et de donner délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain, conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales .

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté 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.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D’ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser

Cette opération n’étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l’EPFNA afin de réaliser :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d’activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d’opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	

La commune souhaite voir se développer sur ce site une opération de logements à dominance sociale. L’EPFNA pourra accompagner la collectivité à travers des études préalables pour définir le projet et sa faisabilité technique et financière.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu’elles remettent à l’EPFNA :

- Étude de priorisation foncière

La Commune s’engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s’engage à valider une programmation afin de permettre l’engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

Pour la réalisation de ces études, l’EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l’intervention se 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l’intercommunalité. La présence de l’EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 3 100 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la 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 Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **18 mois**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la 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 durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Service habitat & logement : Alice VANHOENACKER - 05 56 03 84 00 - a.vanhoenacker@legecapferret.fr.
- Réfèrent politique Commune : Monsieur le Maire: Philippe DE GONNEVILLE

- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Ségolène LAIRE et Pierre LANDES, segolene.laire@epfna.fr - pierre.landes@epfna.fr

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, 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 :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu’à l’initiative motivée de l’une ou l’autre des parties et d’un commun accord.

L’EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d’une convention n’ayant connu aucun commencement d’exécution au bout d’un an ou dont l’exécution s’avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l’échéance de celle-ci et qu’aucun avenant n’est envisagé

Dans l’hypothèse d’une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l’EPFNA. Ce constat fait l’objet d’un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l’EPFNA doit remettre à la Commune, l’ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l’EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l’occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l’interprétation ou à l’application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune Lège Cap Ferret
représentée par son maire

La COBAN représentée par son Président

Monsieur Philippe DE GONNEVILLE

Monsieur Bruno LAFON

L’EPFNA représenté par son Directeur Général
Monsieur Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 031

Convention de Veille pour la production de logements sur le site de l'avenue de la Presqu'île entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la production de logements sur le site de l'avenue de la Presqu'île entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022
Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements sur le site de l'avenue de la Presqu'île entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN et l'EPFNA

Objet : Production de logement à dominance sociale

Contexte : Le territoire de la commune est constitué principalement par une presqu'île située entre le bassin d'Arcachon et l'océan Atlantique. Elle est directement confrontée au phénomène d'érosion lié au recul du trait de cote.

La commune de Lège-Cap-Ferret est la 11ème commune de France qui possède le prix au m² dans l'immobilier le plus élevé.

Le taux de LLS sur la commune est de 4,9%

Projet : De par le prix de l'immobilier sur son territoire la commune a beaucoup de mal à développer son parc locatif social.

Elle souhaite pouvoir mobiliser les derniers fonciers disponibles sur son territoire afin d'y développer des projets de logements à dominante sociale.

Durée : 18 mois

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
11 003 008 €	4 311 720 €	12 017 776 €

Périmètre : Site de l'avenue de la Presqu'île pour une superficie totale de 2 889 m².



 Périmètre de veille 2894 m²



CONVENTION DE VEILLE N°

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'AVENUE DE LA PRESQU'ILE

ENTRE

LA COMMUNE DE LEGE CAP FERRET

LA COBAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lège Cap Ferret**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 Avenue de la Mairie, 33950 Lège-Cap-Ferret, représentée par Monsieur Philippe DE GONNEVILLE, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 46 avenue des Colonies – 33510 ANDERNOS-LES-BAINS– représentée par Monsieur Bruno LAFON son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Lège Cap Ferret

La commune de Lège Cap Ferret est localisée à l'Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord depuis le 1er janvier 2018.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 106, qui va de Bordeaux à la pointe du cap Ferret.

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

	Lège Cap Ferret	COBAN	Département
Population	8 374	68 432	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements 2013-2018)	3%	10,9%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	2,42 %	4,9 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement)	114/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	2%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,02	2,16	2,12

La Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)

La COBAN a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017 et regroupe aujourd'hui 8 communes, et **68 432** habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n° 1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Date d'approbation 12 juillet 2018	1ere révision le 26 septembre 2019.
PLH	En cours de construction	
SCOT	En cours de construction (2023)	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Lege Cap Ferret, la COBAN et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La **COBAN** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-101 signée le 18/09/2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 avril 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal

- Soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire
- Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 La convention d'études préalable

La commune a réalisé une étude de priorisation foncière afin de repérer des sites à forts potentiels de densification pour la production de logements.

À la suite de cette étude la commune a sollicité l'EPFNA afin qu'il puisse l'accompagner sur l'élaboration programmatique de projet d'habitat à dominance social.

2.2 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de logements à dominance sociale. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « SITE DE L'AVENUE DE LA PRESQU'ÎLE » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AK 154	1 661	TAB	50 av de la presqu'île	UB	Sans objet	Propriété communale
AK 155	656	BATI	52 av de la presqu'île	UD		Occupé par les propriétaires
AK 156	573	BATI	54 av de la presqu'île	UD		Occupé par les propriétaires

L'analyse de la faisabilité de l'opération et de définition du programme sera réalisé à l'échelle des 3 parcelles pour un projet global. L'EPFNA ne pourra acquérir le foncier déjà propriété de la commune.



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération n°194/2019 en date du 18 juillet 2019, le Conseil Municipal a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et les zones à urbaniser, Conformément aux plans de zonage annexés et intégrés au Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 18 juillet 2019 et de donner délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain, conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales .

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté 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.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D’ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser

Cette opération n’étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l’EPFNA afin de réaliser :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d’activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d’opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	

La commune souhaite voir se développer sur ce site une opération de logements à dominance sociale. L’EPFNA pourra accompagner la collectivité à travers des études préalables pour définir le projet et sa faisabilité technique et financière.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu’elles remettent à l’EPFNA :

- Étude de priorisation foncière

La Commune s’engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s’engage à valider une programmation afin de permettre l’engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

Pour la réalisation de ces études, l’EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l’intervention se 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l’intercommunalité. La présence de l’EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 200 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la 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 Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **18 mois**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la 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 durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Service habitat & logement : Alice VANHOENACKER - 05 56 03 84 00 - a.vanhoenacker@legecapferret.fr.
- Réfèrent politique Commune : Monsieur le Maire: Philippe DE GONNEVILLE

- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Ségolène LAIRE et Pierre LANDES, segolene.laire@epfna.fr - pierre.landes@epfna.fr

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, 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 :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu’à l’initiative motivée de l’une ou l’autre des parties et d’un commun accord.

L’EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d’une convention n’ayant connu aucun commencement d’exécution au bout d’un an ou dont l’exécution s’avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l’échéance de celle-ci et qu’aucun avenant n’est envisagé

Dans l’hypothèse d’une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l’EPFNA. Ce constat fait l’objet d’un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l’EPFNA doit remettre à la Commune, l’ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l’EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l’occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l’interprétation ou à l’application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune Lège Cap Ferret
représentée par son maire

La COBAN représentée par son Président

Monsieur Philippe DE GONNEVILLE

Monsieur Bruno LAFON

L’EPFNA représenté par son Directeur Général
Monsieur Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 032

Convention de Veille pour la production de logements sur le site de l'allée des Chanterelles entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la production de logements sur le site de l'allée des Chanterelles entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

Pour la Préfète,

La préfète **Secrétaire général pour les affaires régionales**

PATRICK AMOUCSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022
Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements sur le site de l'allée des Chanterelles entre la commune de Lège-Cap-Ferret (33), la COBAN et l'EPFNA

Objet : Production de logement à dominance sociale

Contexte : Le territoire de la commune est constitué principalement par une presqu'île située entre le bassin d'Arcachon et l'océan Atlantique. Elle est directement confrontée au phénomène d'érosion lié au recul du trait de cote.

La commune de Lège-Cap-Ferret est la 11eme commune de France qui possède le prix au m² dans l'immobilier le plus élevé.

Le taux de LLS sur la commune est de 4,9%

Projet : De par le prix de l'immobilier sur son territoire la commune a beaucoup de mal à développer son parc locatif social.

Elle souhaite pouvoir mobiliser les derniers fonciers disponibles sur son territoire afin d'y développer des projets de logements à dominante sociale.

Durée : 18 mois

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
11 003 008 €	4 311 720 €	12 017 776 €

Périmètre : Site de l'allée des Chanterelles d'une superficie totale de 48 369 m². Le foncier est utilisé comme centre médical privé.

Site 4





CONVENTION DE VEILLE N°

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'ALLEE DES CHANTERELLES

ENTRE

LA COMMUNE DE LEGE CAP FERRET

LA COBAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lège Cap Ferret**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 Avenue de la Mairie, 33950 Lège-Cap-Ferret, représentée par Monsieur Philippe DE GONNEVILLE, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 46 avenue des Colonies – 33510 ANDERNOS-LES-BAINS– représentée par Monsieur Bruno LAFON son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Lège Cap Ferret

La commune de Lège Cap Ferret est localisée à l'Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord depuis le 1er janvier 2018.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 106, qui va de Bordeaux à la pointe du Cap Ferret.

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

	Lège Cap Ferret	COBAN	Département
Population	8 374	68 432	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements 2013-2018)	3%	10,9%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (données LLS 2020(RPLS)/RP 2018 (INSEE))	2,42 %	4,9 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel logement	114/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	2%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,02	2,16	2,12

La Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)

La COBAN a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017 et regroupe aujourd'hui 8 communes, et **68 432** habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Date d'approbation 12 juillet 2018	1ere révision le 26 septembre 2019.
PLH	En cours de construction	

SCOT	En cours de construction (2023)	
------	---------------------------------	--

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Lege Cap Ferret, la COBAN et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	x	Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La COBAN rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-101 signée le 18/09/2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 avril 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal
- Soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire
- Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 La convention d'études préalable

La commune a réalisé une étude de priorisation foncière afin de repérer des sites à forts potentiels de densification pour la production de logements.

À la suite de cette étude la commune a sollicité l'EPFNA afin qu'il puisse l'accompagner sur l'élaboration programmatique de projet d'habitat à dominance social.

2.2 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de logements à dominance sociale. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « SITE DE L'AVENUE DE LA PRESQU'ILE » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AH 03	22 323	BATI	Allée des Chanterelles	UD	Sans objet	Occupé
AH 04	26 046	BATI				

CARTE DU PERIMETRE

COMMUNE DE LÈGE-CAP-FERRET (33)

Périmètres d'intervention de l'EPFNA

Site 4



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération n°194/2019 en date du 18 juillet 2019, le Conseil Municipal a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et les zones à urbaniser, Conformément aux plans de zonage annexés et intégrés au Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 18 juillet 2019 et de donner délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain, conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales .

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté 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.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D’ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser

Cette opération n’étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l’EPFNA afin de réaliser :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d’activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d’opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	

La commune souhaite voir se développer sur ce site une opération de logements à dominance sociale. L’EPFNA pourra accompagner la collectivité à travers des études préalables pour définir le projet et sa faisabilité technique et financière.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu’elles remettent à l’EPFNA :

- Étude de priorisation foncière

La Commune s’engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s’engage à valider une programmation afin de permettre l’engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

Pour la réalisation de ces études, l’EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l’intervention se 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l’intercommunalité. La présence de l’EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 200 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la 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 Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **18 mois**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la 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 durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Service habitat & logement : Alice VANHOENACKER - 05 56 03 84 00 - a.vanhoenacker@legecapferret.fr.
- Réfèrent politique Commune : Monsieur le Maire: Philippe DE GONNEVILLE

- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Ségolène LAIRE et Pierre LANDES, segolene.laire@epfna.fr - pierre.landes@epfna.fr

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, 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 :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune Lège Cap Ferret
représentée par son maire

La COBAN représentée par son Président

Monsieur Philippe DE GONNEVILLE

Monsieur Bruno LAFON

L'EPFNA représenté par son Directeur Général
Monsieur Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022-033

**Avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-063 entre la commune d'Izon, la
Communauté d'Agglomération du Libournais (33) 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-063 entre la commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-063 entre la commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Production de logements

Contexte : La commune d'Izon est située dans le département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali.

Elle doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 412 logements sociaux sur son territoire au 1/01/20. A ce titre, elle doit produire 206 logements locatifs sociaux sur son territoire pour la période 2020-2022. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17/10/19, fixe un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Projet : La commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsistent de nombreuses dents creuses identifiées. Pour cela un périmètre de veille foncière a été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par l'Etat sur le périmètre de veille foncière identifié dans la convention opérationnelle. Cette délégation a permis de réaliser plusieurs acquisitions par préemption, d'autres sont en cours après négociation amiable. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées -ou sont en cours de finalisation- par l'EPF, avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

L'objet de l'avenant est d'augmenter le montant plafond de la convention pour poursuivre dans cette dynamique en se positionnant sur des opportunités d'acquisition amiable ou via usage du DPU délégué à l'EPF.

Durée : 5 ans

Montant : 2 500 000 € + 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
2 198 412 €	729 864 €	2 446 881 €

Périmètre : Périmètre de veille : Ensemble des zones Urbaines et A urbaniser du PLU



-  Périmètres de veille (3,35 km²)
-  Périmètres de réalisation (4,45 ha)



AVENANT N°3

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-063

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune d'Izon dont la Mairie est située au 207 Avenue du Général de Gaulle, 33450 IZON représentée par son maire, **Monsieur Laurent de LAUNAY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du xx février 2022
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne Cedex | représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

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-2022-xx du 10 mars 2022.
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

La commune d'Izon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 412 logements sociaux sur son territoire au 1^{er} janvier 2020. A ce titre, elle doit produire 206 logements locatifs sociaux sur son territoire pour la période 2020-2022. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixe un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Pour cela un périmètre de veille foncière a été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par l'Etat sur le périmètre de veille foncière identifié dans la convention opérationnelle (cf convention tripartite Etat - commune - EPF).

Cette délégation a permis de réaliser plusieurs acquisitions en usant du droit de préemption urbain, d'autres sont en cours d'acquisition après négociation amiable. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées -ou sont en cours de finalisation- par l'EPF, avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs ; plusieurs d'entre elles vont en effet se concrétiser en cours d'année 2022. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

Afin de permettre une continuité d'intervention de l'EPF en vue de contribuer à l'atteinte des objectifs de la loi SRU de la commune, il convient de d'augmenter l'engagement financier global au titre de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

*Cet article annule et remplace l'**ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION** dans la convention initiale signée le 5 septembre 2018, modifié par l'avenant n°2 en date du 10 mars 2021, le paragraphe est ainsi remplacé par :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HT (3 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Izon
représentée par son Maire,

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

Laurent de LAUNAY

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Libournais
représentée par son Président,

Philippe BUISSON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/.. en date du 2022

Annexe n°1 : Convention opérationnelle, avenants n°1 & 2

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022-034****Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-019 pour la production de logements entre la commune de Vayres, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-019 pour la production de logements entre la commune de Vayres, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022** Pour la Préfète,

La préfète **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022
Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-019 pour la production de logements entre la commune de Vayres, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Production de logements

Contexte : Territoire attractif à proximité de Libourne, la Commune de Vayres est rentrée dans le dispositif SRU suite à son passage à plus de 3 500 habitants au 1er janvier 2015, avec un objectif à atteindre en 2025 de 25 % de logement social au sein de son parc de résidences principales. A son entrée dans le dispositif SRU, la commune comptait environ 6,45% de logements locatifs sociaux. La commune devait se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle avait été carencée sur la période 2017-2019, et le DPU avait été délégué à l'EPF. La commune a démontré son implication dans de nombreux programmes prévoyant la production de LLS et l'arrêté levant la carence a été prononcé par la Préfète de la Gironde le 18/12/20.

Projet : La commune n'est plus carencée depuis début 2021, à ce titre le Droit de Préemption Urbain n'est plus délégué à l'EPF sur l'ensemble des zones U et AU du PLU destinées à l'habitation.

Cependant, cette dernière continue de travailler en étroite collaboration sur des opportunités de préemption afin de maximiser la production de LLS sur son territoire. Depuis la levée de carence, 4 préemptions ont été effectuées par l'EPF dans cette optique.

Au regard de la pression foncière exercée par les promoteurs immobiliers en provenance de la métropole bordelaise, mais aussi des acquisitions en cours et de probables opportunités à venir, le rôle de l'EPFNA va se trouver limité par le plafond de la convention. L'objet de l'avenant est d'augmenter le montant de la convention pour poursuivre l'intervention de l'EPFNA.

Durée : 5 ans

Montant : 1 500 000 € + 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
1 364 012 €	139 234 €	3 295 967 €

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, vouées à la production de logements



-  Périmètres de veille (3,06 km²)
-  Périmètre de réalisation (4017 m²)

0 250 500 m



AVENANT N°2

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-019

ENTRE

LA COMMUNE DE VAYRES

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Vayres, dont le siège est situé – 44 avenue de Libourne- représentée par son maire, **Monsieur Jacques LEGRAND**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne cedex | représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

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-2022-xx du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Vayres devait se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 309 logements sur son territoire. La commune était rentrée dans le dispositif SRU suite à son passage à plus de 3 500 habitants au 1er janvier 2015 avec l'objectif à atteindre en 2025 de 25 % de logement social au sein de son parc de résidences principales. A son entrée dans le dispositif SRU, la commune comptait environ 6,45% de logements locatifs sociaux.

Ne respectant pas ses obligations en termes de production de logements locatifs sociaux, elle avait été à ce titre carencée sur la période 2017-2019, et le DPU avait été délégué à l'EPF.

La commune a dès lors démontré son implication dans de nombreux programmes prévoyant la production de LLS et l'arrêté prononçant la levée de carence a été prononcé par la Préfète de la Gironde le 18 décembre 2020. La commune n'est donc plus carencée, le DPU n'est plus délégué à l'EPF sur l'ensemble des zones U et AU du PLU destinées à l'habitation.

Cependant, cette dernière continue de travailler en étroite collaboration sur des opportunités de préemption afin de maximiser la production de LLS sur son territoire.

Depuis la levée de carence, 4 préemptions ont été effectuées par l'EPF dans cette optique, suite à délégation du DPU par la CALI au cas par cas sur ces fonciers à enjeu pour la production de logements (et notamment de LLS), sur demande de la collectivité.

Au regard de la pression foncière exercée par les promoteurs immobiliers en provenance de la Métropole Bordelaise, mais aussi des acquisitions en cours et de probables opportunités à venir, le rôle de l'EPFNA va se trouver limité par le plafond de la convention.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux ; plusieurs d'entre elles vont en effet se concrétiser en cours d'année 2022 ou début 2023. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

Le présent avenant vise à augmenter l'engagement financier global au titre de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur la commune de Vayres.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

*Cet article annule et remplace l'**ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION** dans la convention initiale signée le 5 septembre 2018, modifié par l'avenant n°2 en date du 10 mars 2021, le paragraphe est ainsi remplacé par :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HT (2 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Vayres
représentée par son Maire,

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

Jacques LEGRAND

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Libournais
représentée par son Président,

Philippe BUISSON

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/XX en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022-035**

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac (33), la Communauté de Communes Grand Cubzaguais 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,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac (33), la Communauté de Communes Grand Cubzaguais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022** Pour la Préfète,

La préfète **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac (33), la Communauté de Communes Grand Cubzaguais et l'EPFNA

Objet : Reconversion du quartier de gare

Contexte : La Commune est le siège de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais qui regroupe 16 communes et compte plus de 34 000 habitants. La Commune a vu sa population doubler en 50 ans, passant de 4 984 habitants en 1975 à 10 791 habitants en 2015. Cette dynamique est due au fait que la Commune attire une population de jeunes ménages actifs avec enfants. Ces nouveaux arrivants, souvent primo-accédant, cherchent à accéder à la propriété.

Saint-André-de-Cubzac est une commune Petites Ville de Demain.

Projet : La commune, très attractive en raison de sa proximité avec la métropole bordelaise et de ses liaisons ferroviaire et routière, a souhaité depuis plusieurs années reconverter le quartier de la gare tant en termes de logements que de commerces et de services, afin de répondre aux besoins de ses habitants.

Une étude de reconversion a été lancée en 2021. Dans l'attente de la validation des scénarii, du montage opérationnel et l'intégration de cette étude dans l'étude plus générale menée dans le cadre de PVD, l'EPFNA va poursuivre les négociations avec les propriétaires. Un avenant prolongeant la durée de la convention est de ce fait proposé.

Durée : 3 ans + 3 ans

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
5 041 714 €	2 925 483 €	6 099 272 €

Périmètre : Périmètre de réalisation comprenant des friches autour de la gare



- █ Périmètre de veille (7,85 ha)
- █ Périmètre de réalisation (1,1 ha)



Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de gare

ENTRE

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

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND CUBZAGUAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, dont le siège est situé 8 Place Raoul Larche, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par son Maire, **Madame Célia MONSEIGNE**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC – représentée par **Valérie GUINAUDIE**, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CC** »

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 par intérim, nommé par arrêté ministériel du 2 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (7,85 ha)
- Périmètre de réalisation (1,1 ha)

PRÉAMBULE

Le 7 mars 2019, la Commune de Saint-André-De-Cubzac et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du quartier de la gare.

Alors que la Commune de Saint-André-De-Cubzac, idéalement située au nord de Bordeaux et centralité de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, attire toujours plus de population, son centre-ville montre des signes de faiblesses et est confronté à des enjeux de redynamisation et de requalification.

L'EPFNA a lancé une étude de requalification avec deux bureaux d'étude. La 1^{ère} phase a été présentée en Mairie le 14 octobre 2020. La seconde phase dédiée à la réalisation de scénarios a été présentée en Mairie le 23 décembre 2020. Aujourd'hui, les bureaux d'étude se concentrent sur l'approfondissement du scénario retenu.

Dans l'attente de la validation des scénarii, du montage opérationnel et l'intégration de la stratégie plus générale menée dans le cadre de Petites Villes de Demain, l'EPFNA va poursuivre les négociations avec les propriétaires des fonciers du périmètre attenant à la gare en vue d'une acquisition.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Vient modifier et remplacer l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

La durée de la présente convention est prolongée de 3 ans.

La convention sera donc échue au 7 mars 2025.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-André-De-Cubzac
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
du Grand Cubzaguais,
représentée par sa Présidente,

Célia MONSEIGNE

Valérie GUINAUDIE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre