



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2023-047**

**PUBLIÉ LE 23 MARS 2023**

# Sommaire

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

R75-2023-03-16-00010 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du 16 mars 2023 délibérations B-2023-030 à B-2023-045 (192 pages)

Page 3

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE**

**R75-2023-03-16-00010**

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du 16 mars 2023 délibérations B-2023-030 à  
B-2023-045**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 030

### Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-18-107 pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune du Fleix, la Communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA

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

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

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

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 d'action foncière n°24-18-107 pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune du Fleix, la Communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-18-107 pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune du Fleix, la Communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA**

**Objet** : Implantation d'un programme de logements sociaux en dents creuses

**Contexte** : La Commune du Fleix, située au croisement des bassins de vie du bergeracois et du pays foyen, attire de nombreux habitants. La Commune souhaite lutter contre l'étalement urbain en urbanisant une dent creuse dans le bourg qui doit accueillir une quarantaine de logement sociaux et trois lots à bâtir.

**Projet** : L'EPFNA a acheté l'ensemble des trois fonciers constituant la dent creuse lors d'une signature groupée en mai 2019 pour un montant de 115 800 €. L'EPFNA est aussi en cours d'acquisition depuis 2020 du pavillon vacant qui appartient à une indivision dont on a perdu la trace d'un membre. Un généalogiste a été missionné par le notaire pour retrouver ses coordonnées et finaliser la vente. Le bien ne sera finalement pas démoli mais devrait être reconverti en crèche.

L'opérateur privé Nexity a été identifié par la Commune et a présenté un projet pour la création d'une quarantaine de logements avec une programmation essentiellement sociale. Une promesse de vente a été signée fin 2022 avec ce dernier, et la cession définitive devrait intervenir au premier semestre 2023.

La Commune doit également sur le même période de son côté acquérir, deux parcelles portées par l'EPFNA pour les rendre en lots à bâtir.

La date d'échéance de la convention étant le 28 mai 2023, ces deux cessions doivent intervenir rapidement. Un avenant ou une nouvelle convention pourrait être présenté pour permettre de finaliser l'acquisition de la maison individuelle.

**Durée** : 5 ans + 1 an

**Montant** : 600 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

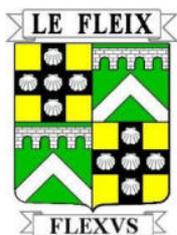
**Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
504 842 € / 476 134 €	33 366 €	1 447 275 €

**Périmètre** : Il correspond à la dent creuse du lieu dit Fumérata



 Périmètre de réalisation (1,63 ha)



**AVENANT N° 1  
CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION  
DE L'HABITAT  
ENTRE  
LA COMMUNE DU FLEIX (24),  
LA  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

**La Commune du Fleix**, dont la mairie est au 1 place Raymond Chandou 24130, Le Fleix représentée par son maire, **Monsieur Lionel FILET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**D'une part,**

**La Communauté d'Agglomération Bergeracoise** dont le siège est situé Domaine de La Tour, 24107 BERGERAC représentée par son Président, **Monsieur Frédéric DELMARES**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la CAB** » ;

**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°2022-059 Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en date du 16 mars 2023,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**



## Identification des périmètres d'intervention

2

# PRÉAMBULE

## PRÉAMBULE

L'opération de densification de l'habitat du lieudit "Fumérata" est l'unique périmètre de réalisation de la convention opérationnelle avec la Commune du Fleix. Cet ensemble forme une dent creuse de plus d'un hectare et demi en zone AU, dont l'accès à la route principale est en partie condamné par la construction de maisons individuelles. Le périmètre a donc intégré un pavillon vacant de manière que l'accès aux terrains nus se fasse sur cette parcelle une fois une fois sa démolition réalisée.

L'EPF a acheté l'ensemble des trois fonciers constituant la dent creuse lors d'une signature groupée en mai 2019 pour un montant de 115 800 €.

L'EPF est aussi en cours d'acquisition depuis 2020 du pavillon vacant qui appartient à une indivision dont on a perdu la trace d'un membre. Un généalogiste a été missionné par le notaire pour retrouver ses coordonnées et finaliser la vente. Le bien ne sera finalement pas démoli mais devrait être reconverti en crèche.

L'opérateur privé Nexity a été identifié par la Commune et a présenté un projet pour la création d'une quarantaine de logements avec une programmation uniquement sociale.

Une promesse de vente a été signée fin 2022 avec ce dernier, et la cession définitive devrait intervenir au premier semestre 2023.

La Commune doit également sur le même période de son côté acquérir, deux parcelles portées par l'EPFNA pour les vendre en lots à bâtir.

La date d'échéance de la convention étant le 28 mai 2023, ces deux cessions doivent intervenir rapidement.

Le présent avenant doit permettre de prolonger d'un an la convention de manière à pouvoir réaliser les deux cessions pendant l'été 2023.

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

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

1. *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 1 an.

La convention sera donc échue au 28 mai 2024.

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 Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune du Fleix  
représentée par son maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Lionel FILET**

**Sylvain BRILLET**

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise  
représentée par son Président

**Frédéric DELMARES**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, en date du .....

Annexe n°1 : convention opérationnelle avec la Commune du Fleix

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 031

---

### Convention de veille pour la requalification de l'îlot Jules Ferry / Victor Hugo entre la commune de Coutras, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

---

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

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

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

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

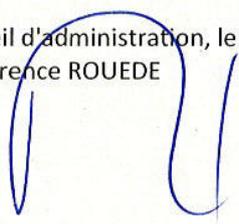
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la requalification de l'îlot Jules Ferry / Victor Hugo entre la commune de Coutras, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-AUEDELL

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la requalification de l'îlot Jules Ferry / Victor Hugo entre la commune de Coutras, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

**Objet** : Intervention sur un îlot bâti en centre-bourg en mauvais état afin de développer un programme de logements locatifs sociaux

**Contexte** : Commune située au nord-est de Libourne, composée de 8 602 habitants (2019). Commune déficitaire au titre de la loi SRU (12,43 % de LLS).

**Projet** : Cet îlot situé entre la rue Victor Hugo et la rue Jules Ferry représente une surface totale de 1 976 m<sup>2</sup> composé de 9 parcelles contiguës et bâties dont 6 appartiennent au même propriétaire qui est vendeur. Il s'agit d'immeubles en mauvais état dont une partie est occupée.

Le projet de la Ville consiste à maîtriser ces fonciers, afin de pouvoir réaliser de nouveaux logements locatifs sociaux et ainsi diminuer la carence de logements locatifs sociaux sur le territoire.

**Durée** : 31 décembre 2025

**Montant** : 1 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 788 696 € / 4 350 387 €	1 329 352 €	6 477 865 €

**Périmètre** : îlot situé entre la rue Victor Hugo et la rue Jules Ferry représentant une surface totale de 1 976 m<sup>2</sup> composé de 9 parcelles contiguës et bâties dont 6 appartiennent au même propriétaire qui est vendeur.



□ Périmètre de veille (1982 m<sup>2</sup>)





## CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-026

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT JULES FERRY/VICTOR HUGO

ENTRE

LA COMMUNE DE COUTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Coutras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 place Ernest Barraud, 33230 COUTRAS, représentée par **Monsieur Jérôme COSNARD**, 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 d'agglomération du Libournais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – CS 62026 – 33503 LIBOURNE Cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **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-2023- du 1er février 2023

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Coutras

La commune de Coutras est localisée au Nord-Est du département de la Gironde, à 18 km au Nord-Est de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D674 qui relie Libourne à Angoulême. La commune bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	8 602	91 474	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,6 %	0,6 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	12,4 %	-	-
Rythme de construction annuel (2019)	19 logements	555 logements	13 179 logements
Taux de vacance du parc de logements	7,3 %	8,8 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,08	2,20	2,12

La communauté d'agglomération du Libournais a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Elle regroupe 45 communes et 91 474 habitants (INSEE, 2019).

Documents de référence en vigueur :

<b>SCoT</b>	6 octobre 2016
<b>PLU</b>	30 janvier 2013
<b>PLH 2018-2023</b>	17 octobre 2019

### 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 2023-2027, 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 Coutras, la communauté d'agglomération du Libournais 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 (PPI) et le Règlement d'Intervention (RI)**

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

### **La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».**

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

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

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

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

### **2.1 Définition des secteurs d'interventions**

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
BL 297	378 m <sup>2</sup>	Bâti	21 rue Victor Hugo	UA	Non
BL 298	275 m <sup>2</sup>	Jardin	La Ville Nord	UA	Oui
BL 300	90 m <sup>2</sup>	Bâti	25 rue Victor Hugo	UA	Oui
BL 301	159 m <sup>2</sup>	Bâti	27 rue Victor Hugo	UA	Oui
BL 302	83 m <sup>2</sup>	Bâti	1 rue Jules Ferry	UA	Oui
BL 303	36 m <sup>2</sup>	Bâti	Rue Jules Ferry	UA	Oui
BL 743	50 m <sup>2</sup>	Bâti	La Ville Nord	UA	Non
BL 744	432 m <sup>2</sup>	Bâti	23 rue Victor Hugo	UA	Oui
BL 758	450 m <sup>2</sup>	Bâti	3 rue Jules Ferry	UA	Non



## 2.2 Définition du projet

Cet îlot situé entre la rue Victor Hugo et la rue Jules Ferry représente une surface totale de 1 976 m<sup>2</sup> composé de 9 parcelles contiguës et bâties dont 6 appartiennent au même propriétaire qui est vendeur. Il s'agit d'immeubles en mauvais état dont une partie est occupée.

Le projet de la Ville consiste à maîtriser ces fonciers, afin de pouvoir réaliser de nouveaux logements locatifs sociaux (LLS) et ainsi compenser le manque de logements de ce type sur le territoire. En effet, la ville possède un taux de LLS de 12,43 %, inférieur au taux de 25 % imposé par la loi SRU. Le projet comprendrait également le maintien et développement de cellules commerciales en rez-de-chaussée à l'angle des rues Jules Ferry / Victor Hugo.

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité n'ont pas réalisé d'études sur ce périmètre permettant de définir le projet.

Au travers de cette convention, l'objectif de la commune est double : réaliser une opération d'habitat composée de logements collectifs et/ou individuels groupés en accession sociale à la propriété et/ou locatifs sociaux et poursuivre l'effort de requalification du centre-ville en intervenant sur des biens dégradés et vacants.

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

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.

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, la commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	<b>Etudes environnementales et diagnostic pollution</b>
Etude de requalification de zone d'activité	X	<b>Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment</b>
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	<b>Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)</b>

	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	<b>Etude de faisabilité</b>
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune de Coutras se limitera à la réalisation, au besoin, d'études techniques sur le bâti existant de cet îlot en vue d'une éventuelle démolition et/ou réhabilitation dans le cadre du projet.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Elle s'engage également, avec l'appui de l'EPFNA, à prendre attache auprès des différents bailleurs sociaux du territoire susceptibles d'être intéressés pour monter une opération de logements sur cet îlot.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, la Commune 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 commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire 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 - 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 1 100 000 €.

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 indépendantes.

### **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
- 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.

### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune**

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.

Il est rappelé à la commune 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 commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA 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.

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'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 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.

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 convention sera échue à la date du 31 décembre 2025.

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 commune, 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 commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune 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 : Chef de projet Petites Villes de Demain : Antoine BROUSSE / Responsable service urbanisme : Cristèle ESTRADE
- Réfèrent politique Commune : Maire : Jérôme COSNARS
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Chef de projet Habitat : Florent PASQUIER
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Président à la Politique de l'Habitat : Jean-Philippe LE GAL
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Louis ANDREO

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 commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- 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 Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Coutras  
représentée par son Maire,

La communauté d'agglomération du  
Libournais  
représentée par son Président,

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

**Jérôme COSNARD**

**Philippe BUISSON**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/ en date du

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 032

### Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-069 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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°33-17-069 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-AUEDLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-069 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan et l'EPFNA

**Objet** : Redynamisation du centre-bourg par production de logements et maintien de l'activité commerciale

**Contexte** : Situé sur l'axe entre Libourne et La Réole, dans l'Entre Deux Mers, la commune est dotée d'une incroyable stabilité démographique. En effet, depuis la Révolution Française, la population est toujours restée d'environ 1 000 habitants (plus ou moins 15%). Rauzan est intégrée à la communauté de Communes de Castillon Pujols, elle connaît une phase de croissance débutée dans les années 80 et abrite aujourd'hui plus de 1 200 habitants. La commune est connue pour son tourisme (château, cave coopérative) et abrite un tissu de commerces et de services assez intéressant pour une collectivité de cette taille.

**Projet** : Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Rauzan et l'EPF ont signé en décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Rauzan, pour de l'action sur de l'habitat vacant et dégradé.

La convention identifiait notamment un foncier prioritaire, acquis depuis par l'EPFNA, et situé dans le cœur de l'enveloppe urbaine. Le bien représentait un potentiel indéniable pour de la production de logements à destination de familles avec enfants, souhaitant vivre à proximité de toutes les commodités, mais non éloigné des bassins d'emplois (Libourne, et Bordeaux dans une moindre mesure). Un bailleur social a été retenu pour mener l'opération, qui prévoit la création de logements destinés à des familles, avec des espaces extérieurs privatifs pour chacun d'entre eux. Des places de stationnement seront aménagées dans l'emprise de l'accès automobile existant. Le bien, nécessitant quelques travaux de curage préalables, sera cédé au bailleur d'ici fin 2023 après réalisation de ces derniers.

Une seconde acquisition a été effectuée (ancien restaurant du château vacant depuis plusieurs années suite à liquidation judiciaire) dans le but de préserver ou réimplanter de l'activité commerciale. La collectivité réfléchit actuellement sur le projet, et le type d'activité qu'elle souhaiterait voir s'implanter sur ce site. Elle pourrait racheter le foncier d'ici fin 2023.

La convention arrivant à échéance le 23/04/2023, une prolongation de sa durée est nécessaire pour mener à bien la cessions des fonciers acquis par l'EPFNA

**Durée** : 5 ans + 1 an

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
329 953 € / 393 720 €	370 545 €	600 322 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation : Place de la halle

Périmètre de veille : Rue du Pont Long (ancien restaurant du Château)



-  Périmètre de veille (9,31 ha)
-  Périmètre de réalisation (715 m²)



**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-17-069  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE RAUZAN (33)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Rauzan**, dont le siège est situé – Hôtel de Ville, 6 rue de l'Hôpital – 33 420 RAUZAN, représentée par son maire, **Monsieur Gérard CESAR**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2023- en date du 16 mars 2023,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Rauzan et l'EPF ont signé le 22 décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Rauzan, pour de l'action sur de l'habitat vacant et dégradé.

La convention identifiait notamment un foncier prioritaire, acquis depuis par l'EPFNA, et situé dans le cœur de l'enveloppe urbaine

L'EPFNA a acquis un bien identifié dans la convention opérationnelle et situé Place de la Halle, le 23/04/2019, afin de parvenir à la reconquête d'un bâtiment vacant depuis plusieurs années, en plein cœur du bourg. La réalisation d'une étude de faisabilité a permis de déterminer les possibilités de reconversion du bien, dans un but communal de production de logements à destination de familles en recherche d'espace, de tranquillité mais aussi d'un certain niveau de services.

Le bien sera rétrocédé au bailleur Gironde Habitat à l'euro symbolique, et les dépenses de démolition de certaines dépendances inappropriées au projet ont été engagées par l'EPFNA au titre de la convention opérationnelle, via une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.

L'EPFNA a candidaté à l'appel à projet de l'Etat "recyclage foncier" afin de se faire subventionner une partie du déficit de l'opération, et limiter l'impact financier pour votre commune. Le projet a été retenu, et le déficit de 62 000 €, sera sous réserve de réalisation du projet, subventionné dans sa totalité par l'État.

La Promesse de vente entre le bailleur et l'EPFNA a été signée en juillet 2022, avec une échéance au 31/01/2023 (convenu avec le bailleur). Le montant prévisionnel de travaux s'établit à 84 500 €.

Le planning prévisionnel envisagé à ce jour par le bailleur prévoyait une obtention du permis -valant démolition-purgé d'ici le mois d'août 2022, avec un début de travaux de démolition d'ici septembre 2022 (avec 2 mois de réalisation en théorie).

L'objectif commun était de valider la fin des travaux démolition en fin d'année 2022, pour permettre d'enchaîner sur les travaux de réhabilitation dès début 2023.

En parallèle, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de l'ancien bar-restaurant du Château le 19/10/2021, pour un montant de 130 000 €. La collectivité souhaitait, par cette acquisition, redonner vie à ce bâtiment vacant depuis plusieurs années.

Un avenant à la convention a été signé le 25 janvier 2022, afin d'augmenter l'engagement financier de la commune sur la convention, acter l'octroi de la minoration foncière sur l'opération Place de la Halle, et permettre la concrétisation des deux projets actuellement en cours sur la commune.

La convention arrive à échéance le 23/04/2023, soit 4 ans après la signature de la première acquisition.

Concernant le bien sis Place de la Halle, le bailleur social a pris du retard dans la réalisation des travaux de démolition, du fait de difficultés afin de lancer les marchés afférents. Les travaux seront réalisés d'ici la fin de l'été, l'acte de cession au profit du bailleur pourra donc être signé d'ici fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Un avenant à la promesse de vente originelle a donc été signé d'ici fin janvier 2023 afin de prolonger la durée jusqu'à fin septembre 2023.

Concernant le bien sis rue du Pont Long (ancien restaurant), la collectivité mûrit sa réflexion sur le devenir du bien, et a évoqué être en capacité de racheter le bien au prix d'acquisition par l'EPF, d'ici fin 2023.

Il convient donc d'avenanter la présente convention afin d'en proroger la durée d'une année supplémentaire, afin de permettre la réalisation des démolitions du bien sis Place de la Halle par le porteur de projets, et l'avancée des réflexions communales sur le bien rue du Pont Long pour envisager une cession fin 2023/début 2024. Cet avenant sera également de mettre la convention opérationnelle, approuvée en 2017 sous le précédent PPI, en conformité avec le nouveau programme Pluriannuel d'intervention (PPI 2023-2027) de l'EPFNA, approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFNA du 25/11/2022.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

*Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.*

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

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

## **ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

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

La durée de la convention est prolongée d'un an, la convention prendra fin le 23 avril 2024, date à laquelle l'intégralité des ventes devra donc être réalisée.

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

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

La commune de Rauzan  
représentée par son maire,

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

**Patrick NARDOU**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2023/ en date du

Annexe n° 1: Convention opérationnelle n° 33-17-069 et avenant n°1

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° **B-2023- 033**

---

### Convention de réalisation- Le Fortin – entre la commune de Val-de-Virvée, 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

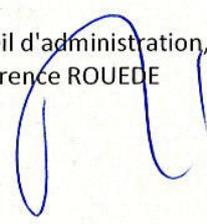
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation- Le Fortin – entre la commune de Val-de-Virvée, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000€ 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation- Le Fortin – entre la commune de Val-de-Virvée, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, et l'EPFNA

**Objet** : Création de logements, dont logements sociaux

**Contexte** : La commune de Val-de-Virvée, issue d'une fusion de communes, est soumise depuis peu à la loi SRU et a donc sollicité l'EPFNA pour faciliter le respect de ses objectifs de rattrapage..

**Projet** : Le foncier "Le Fortin" atteint 8 874m<sup>2</sup> et a été repéré par la commune. La propriétaire est vendeuse et privilégie une vente à l'EPFNA. La commune souhaite y voir réaliser une opération de logements comprenant 50% de logements locatifs sociaux, et une part significative de T3.

Le foncier comprend deux maisons et une ancienne exploitation viticole, dont une parcelle vignes. La SAFER a été contactée et ne voit pas d'intérêt dans le rachat de cette parcelle ni la conservation de son usage agricole. Des échanges avec la propriétaire visent à s'assurer de l'avancée de l'exploitant dans l'arrêt de l'activité agricole et l'arrachage des vignes.

**Durée** : 5 ans

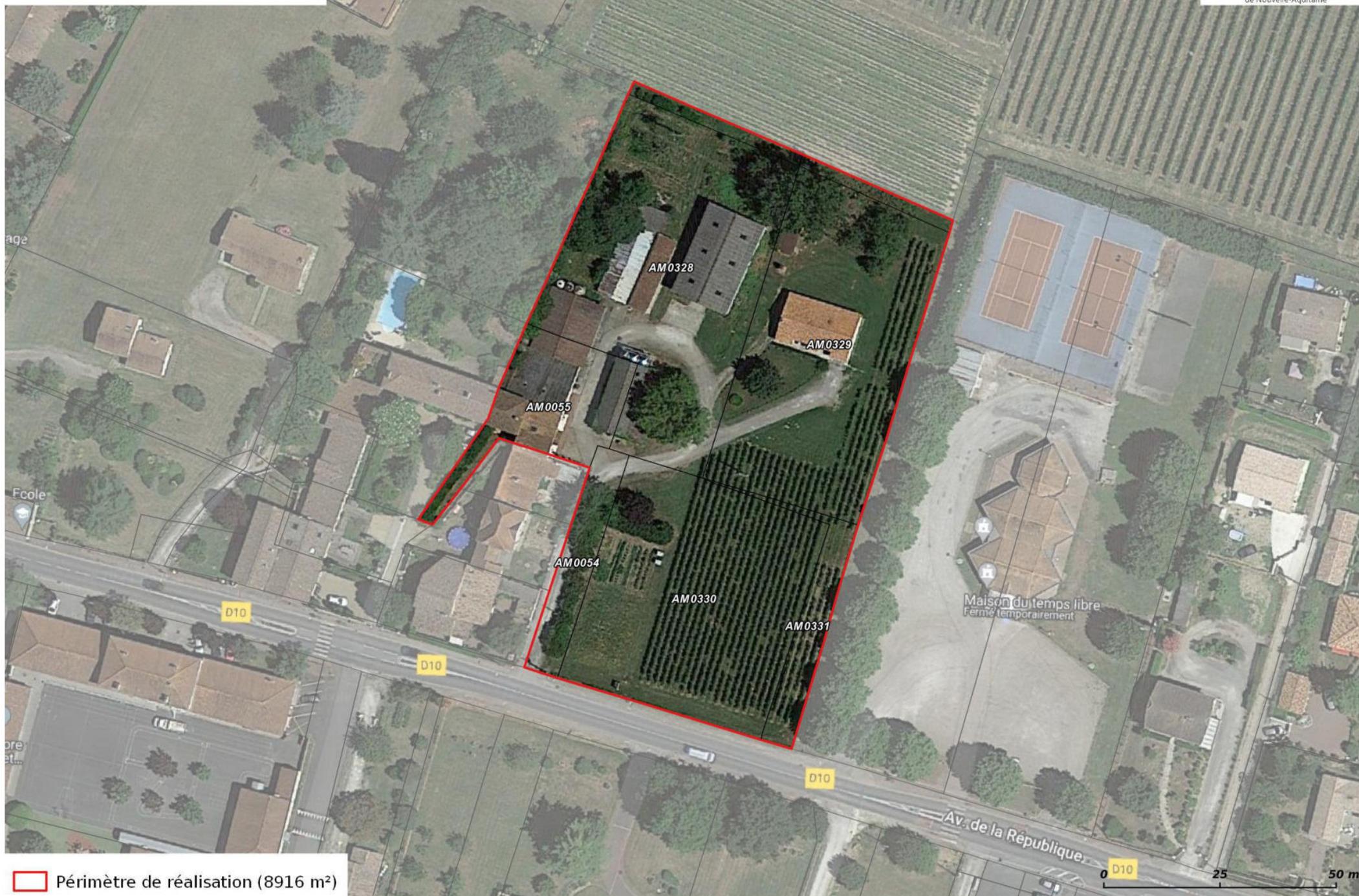
**Montant** : 1 000 000€

**Garantie de rachat** : commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
598 263 € / 1 638 402 €	465 453 €	583 558 €

**Périmètre** : emprise foncière de 8 800m<sup>2</sup> environ, avec deux maisons et une ancienne exploitation viticole



Périmètre de réalisation (8916 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION REALISATION N°33-23-003

« Le Fortin »

ENTRE

LA COMMUNE DE VAL-DE-VIRVÉE

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 27 juin 2022.

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

d'une part,

### ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau B-2022-026 du 16 mars 2022,

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 Grand Cubzaguais Communautés de Communes depuis 2001.

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

La commune de Val-de-Virvée est soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2021 du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune de Val de Virvée faisant désormais partie de l'unité urbaine de 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 déficit de LLS au 01/01/2022 est chiffré par les services de l'Etat à 312 logements.

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

	Val-de-Virvée	CC du Grand Cubzaguais	Département
Population (2018)	3 535	36 666 en 2022	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	1,4%	1,6%	1,2%
Taux de LLS	3,97% au 01/01/2022 (59 LLS)	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

Grand Cubzaguais Communautés de Communes a été créé par l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2000, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 30 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 16 communes, et 35 610 habitants.

Agissant en application de la délibération n°2019-105, en date du 27 janvier 2020, du Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communautés de Communes, 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 :

<b>PLU Aubie-et-Espessas</b>	25 septembre 2003	PLU de la nouvelle commune de Val-de-Virvée en cours d'élaboration L'arrêt du projet de PLU est prévu pour 2023.
<b>PLU Salignac</b>	11 janvier 2007	
<b>RNU Saint-Antoine</b>		
<b>PLH</b>	-	Depuis 2021 : élaboration d'un PLH
<b>SCOT</b>	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'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

- La prévention des risques naturels et technologiques.

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

## **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 Val-de-Virvée et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- 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 2023-2027 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 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24

novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation	
AM 54	378 m <sup>2</sup>	Terrain nu	89 avenue de la République	UA	Occupé par la propriétaire	
AM 55	720 m <sup>2</sup>	Terrain bâti		UA		
AM 328	2 756 m <sup>2</sup>	Terrain bâti		UB		
AM 329	2 445 m <sup>2</sup>	Terrain bâti		UB		
AM 330	2 255 m <sup>2</sup>	Vignes		UB	Vignes exploitées	
AM 331	320 m <sup>2</sup>	vignes		UB		
Total	8 874 m <sup>2</sup>					

Les vignes sont actuellement exploitées par un viticulteur local, qui doit effectuer les démarches pour obtenir une autorisation d'arrachage des vignes afin de mettre fin à cette exploitation.

## CARTE DU PERIMETRE

COMMUNE DE VAL DE VIRVÉE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



### 2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille SRU.

A ce stade, la commune n'a pas réalisé d'étude sur ce périmètre. L'EPFNA a sollicité des bailleurs sociaux pour obtenir des études de préfaisabilité.

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	X Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

Le projet défini par la Personne Publique Garante est le suivant :

#### 2.2.A - Le Programme

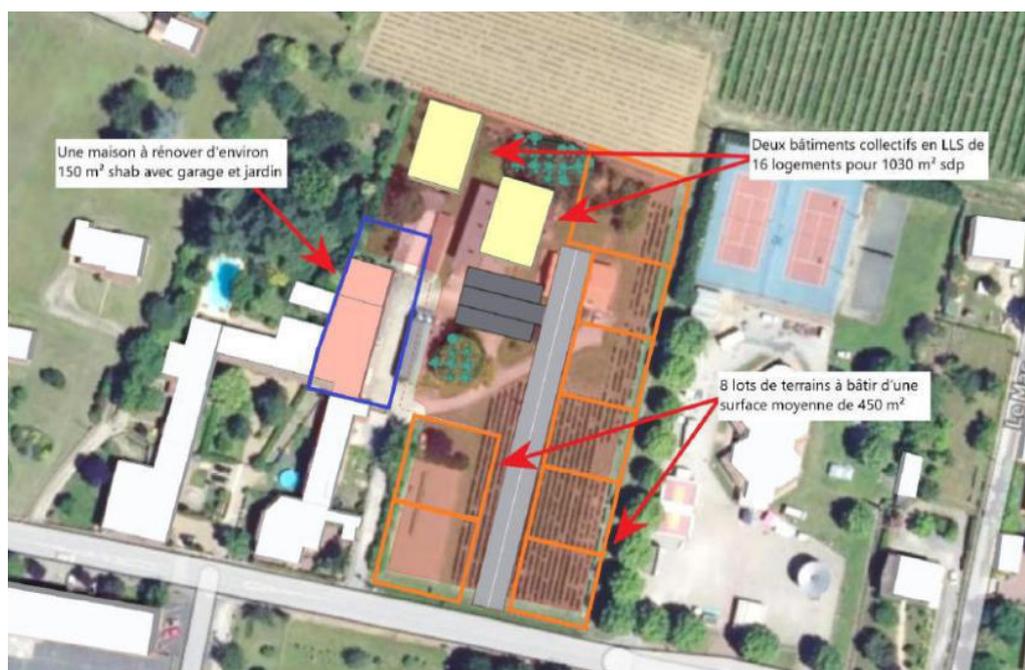
La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- L'opération doit comporter 50% de logements sociaux minimum
- L'opération doit comporter une part significative de T3

L'EPFNA a fait réaliser des préféabilités auprès de différents bailleurs sociaux. Les projets développés sont les suivants

Nombre de logements prévus	30	25	32	25
Dont sociaux	30	16	32	17
% de logements sociaux	100%	64%	100%	68%
Typologies des logements	Non précisé	Revente d'une des maisons existantes, 8 lots à bâtir, construction de 16 logements 6 T2, 10 T3	11 T3 – 11 T4, non précisé pour les 10 logements restants en semi-collectif	Revente des 2 maisons existantes, 6 lots à bâtir, construction de 8 T2, 4 T4 et 5 T3

Plans masse ou visuels prévisionnels ou orientations d'aménagement :





### **2.2.B - Le bilan promoteur ou bilan de l'étude**

Les charges foncières admissibles pour les bailleurs ayant répondu à notre sollicitation sont les suivantes comprises entre 300 000 et 400 000 € HT pour des programmes allant de 25 à 32 logements dont 64 à 100% de logements locatifs sociaux:

	Bailleur n°1	Bailleur n°2	Bailleur n°3	Bailleur n°4
Charge foncière admissible HT	300 000€	340 000€	369 750€	400 000€

### 2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un des bailleurs sociaux mentionnés ci-dessus. La cession sera précédée d'une consultation restreinte aux bailleurs ayant répondu à l'étude de préfaisabilité.

### 2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

Ce phasage est estimatif et sera à préciser avec l'opérateur retenu

- Acquisition : juin-juillet 2023
- Consultation d'opérateurs : septembre 2023
- Signature promesse de cession : janvier 2024
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : avril 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : fin 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : début 2025
- Mise en service : fin 2026

## 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.

Par délibération en date du 25/05/2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- 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 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 :

- Mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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.

## **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 1 000 000€.

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 Garante**

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 5 ans après sa signature.

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 politique Commune : Christophe Martial, Maire - [mairie@valdevirvee.fr](mailto:mairie@valdevirvee.fr)
- Référente Technique Commune : Stéphanie Morellini, DGS - [direction@valdevirvee.fr](mailto:direction@valdevirvee.fr)
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre Landes – [pierre.landés@epfna.fr](mailto:pierre.landés@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 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 Val-de-Virvée  
représentée par son maire,

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

**Christophe MARTIAL**

**Sylvain BRILLET**

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 034

---

### Convention d'étude - secteur Jeanton - entre la commune de Lacanau 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

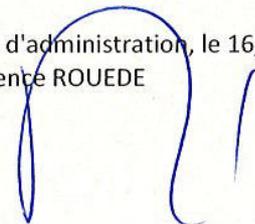
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'étude - secteur Jeanton - entre la commune de Lacanau et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 ;

La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

### Convention d'étude - secteur Jeanton – entre la commune de Lacanau et l'EPFNA

**Objet** : Production de logements

**Contexte** : La commune de Lacanau fait face à une très forte pression démographique et au contexte de recul du trait de côte, ce qui se traduit dans les documents d'urbanisme et les études réalisées (ADS...) par un besoin en logements conséquent.

**Projet** : La commune a sollicité l'EPFNA afin d'étudier la possibilité d'intervenir sur une zone 1AU située en bordure du centre-bourg. Cette zone de 23 ha est fléchée dans une OAP de 2017 pour accueillir 136 à 240 logements avec des préconisations de protection environnementales, co-construites avec le Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Eaux du Bassin Versant et Etangs du Littoral Girondin. En effet, la zone se trouve dans un secteur à forts enjeux environnementaux (corridor écologique identifié, présence de zones humides à proximité, ZNIEFF, Natura 2000...). Le futur SCOT Médoc devrait maintenir cette zone en 1AU.

Une étude de relocalisation va être lancée dans le cadre du PPA, permettant via un gisement foncier d'étudier les possibilités de réimplanter des logements et activités du front de mer vers l'intérieur des terres. Ce gisement offrira des indicateurs sur la possibilité de relocalisation dans le tissu existant ou en extension urbaine. La complexité du foncier Jeanton pousse à proposer une convention d'étude, permettant d'affiner un projet sur le secteur, prenant en compte les données environnementales et proposant des solutions de compensations.

Des études environnementales et une étude de programmation avec plan d'aménagement et bilan financier, pour affiner le projet par rapport à l'OAP en prenant en compte les contraintes environnementales, seront à réaliser dans le cadre de cette convention.

**Durée** : 2 ans

**Montant** : 200 000€

**Garantie de rachat** : commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
6 308 795 € / 2 355 405 €	2 514 879 €	12 774 725 €

**Périmètre** : secteur "Jeanton", 23ha, en zone 1AU, faisant l'objet d'une OAP



 Périmètre d'étude (24,23 ha)



## CONVENTION d'ETUDES N° 33-23-023

Secteur « Jeanton »

ENTRE

LA COMMUNE DE LACANAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Lacanau**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 31 avenue de la Libération à LACANAU (33680), représentée par **Monsieur Laurent PEYRONDET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

### ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de LACANAU

La commune de Lacanau est localisée à l'ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la **Communauté de communes Médoc Atlantique** depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D6 qui relie directement le Nord-Ouest de la métropole bordelaise au bourg de Lacanau et à sa cité balnéaire Lacanau-Océan.

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

	Lacanau	CC Médoc Atlantique	Département
Population (2018)	5 082	26 670	1 601 845
Variation annuelle de la population (2013-2018)	2,3%	1,3%	1,2%
Nombre de Logements locatifs sociaux en 2020	148 LLS (6%)	457 LLS	106 677 LLS
Rythme de construction annuel (logements construits en 2019)	144/an	405/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,7%	3,5%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,01	2,0	2,12

### La Communauté de communes de Médoc Atlantique,

La Communauté de communes de Médoc Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 1er janvier 2017, regroupant aujourd'hui 14 communes et 26 670 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°29112018/147, en date du 29 novembre 2018, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Médoc Atlantique, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 11 mai 2017	Révision allégée approuvée le 26 juin 2019
<b>SCOT</b>	SCOT Pointe Médoc	SCOT Médoc Atlantique 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'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

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

**La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Lacanau 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
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

#### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et le Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 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 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'ETUDES

### 2.1 Définition du secteur d'intervention et des objectifs

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements à proximité du centre-bourg.

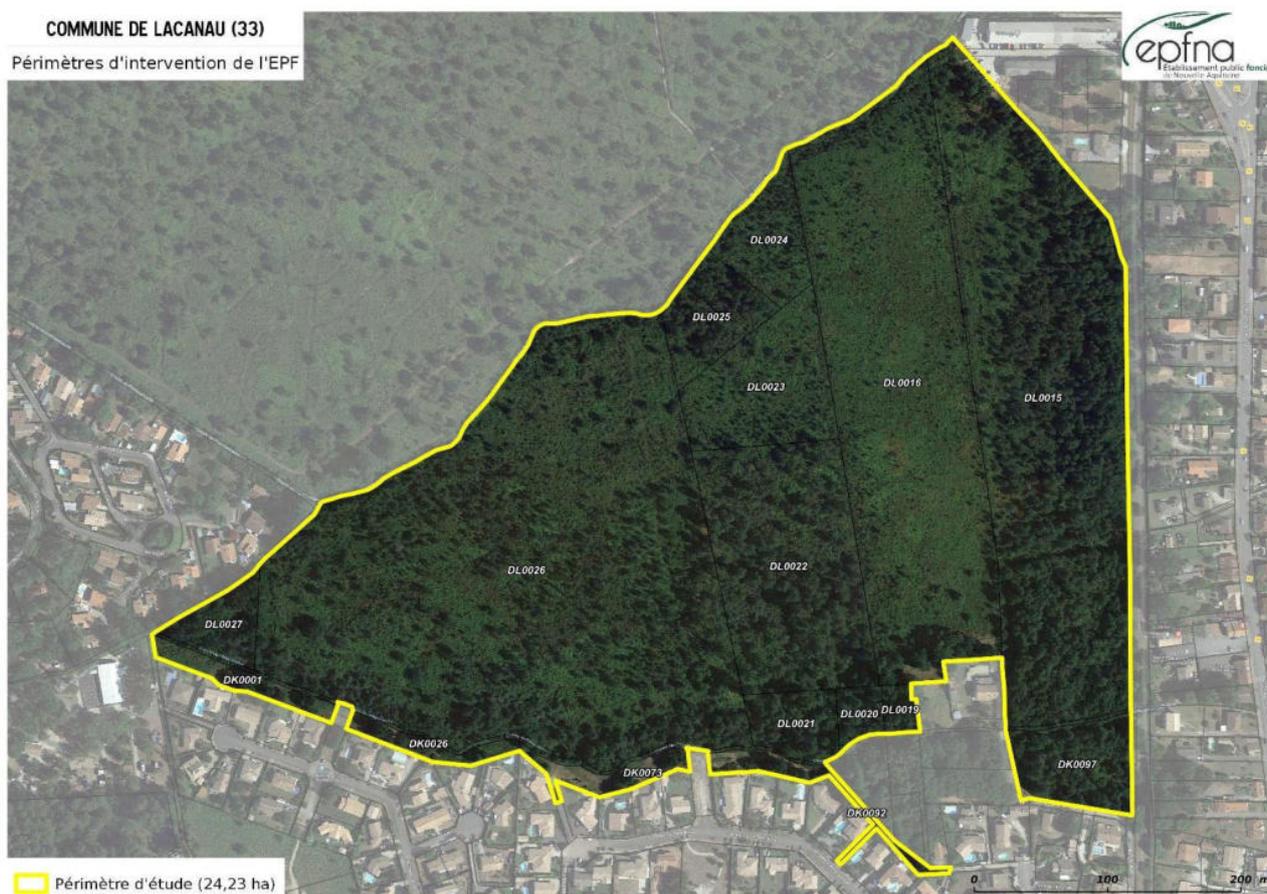
Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « Secteur Jeanton » et défini par les éléments suivants :

- Zonage 1AU
- Secteur à forts enjeux environnementaux

Parcelles cadastrales	Surface des parcelles	Type de bien	Adresse des parcelles	Zonage PLU	Occupation
DK n°01	2 126 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°26	1 661 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°73	2 079 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°92	2 089 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°15	51 050 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°26	83 218 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°97	5 501 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°16	45 514 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°19	910 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°20	1 378 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°21	3 227 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation

DL n°23	9 364 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°24	4 759 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°22	21 050 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°25	4 796 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°27	2 916 m <sup>2</sup>	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation



## 2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le site étant situé à proximité de plusieurs zones de protection des espèces (Natura 2000, ZNIEFF...), et l'OAP datant de plusieurs années, il convient d'actualiser les connaissances sur ce foncier, afin de déterminer la faisabilité du projet pré-défini par l'OAP. Il sera également possible d'affiner cette même OAP, en proposant de

préciser les orientations d'aménagement sur le secteur, en termes de programmation et d'implantation des constructions notamment, en lien avec les contraintes environnementales (crastes, EBC...).

**Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grands équilibres (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu de lancer un/une:**

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

L'EPFNA propose, au vu des enjeux environnementaux du site et du besoin d'affiner les orientations programmatiques et implantations de constructions, de faire réaliser les études suivantes :

- Une étude « 4 saisons » (durée : 1 an)
- Etude pour la détection de la présence de zones humide
- Définition des mesures ERC
- Etude capacitaire

### **ARTICLE 3 – MODALITES DE REALISATION DES ETUDES**

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 commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

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

### **ARTICLE 4 – MODALITES DE FINANCEMENT**

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.

#### **ARTICLE 5 - MODALITES DE PAIEMENT**

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

En cas de passage en convention de réalisation ou de veille, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention si celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études.

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 6 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 €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 Garante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de ou des études, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA, la part des études réalisées et des dépenses liées à ces études.

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.

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.

#### **ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est 2 ans, à compter de la signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de ou des opérations.

## **ARTICLE 8 – 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 : Carole BOS <c.bos@lacanau.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire : Laurent PEYRONDET
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre LANDES – pierre.landes@epfna.fr
- Cheffe de projet de l'EPFNA : Ségolène LAIRE <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.

## **ARTICLE 9 – SUITE DE LA CONVENTION**

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité selon si elle est signataire, 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 projet pour chacun des projets validés par la Commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- Le passage de conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

## **ARTICLE 10 – 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 11 – 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 12 – 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 Personne Publique Garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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 Lacanau  
représentée par son maire,

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

**Laurent PEYRONDET**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ..... n° 2023/..... en date du  
.....

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 035

---

### Convention de réalisation - Les Naiades – entre la commune de Soulac-sur-Mer, 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

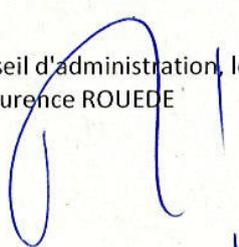
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation - Les Naiades – entre la commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation - Les Naiades – entre la commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPFNA

**Objet** : Protection de la bande cotière

**Contexte** : La commune est soumise au recul du trait de côte et mène une action pour en atténuer les effets et protéger son secteur urbanisé

**Projet** : Le projet vise la démolition d'une résidence de tourisme aujourd'hui fermée et la renaturation du terrain.

Ce foncier exposé à moyen terme au risque d'érosion est entouré de fonciers communaux et communautaires. La commune l'acquiert dans le cadre de la préservation de la bande côtière, pour le démolir avant sa destruction par l'érosion marine, et 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 ferait au profit de la commune. Une fois l'acquisition réalisée, la commune ne souhaite cependant pas démolir dans l'immédiat, et envisage d'occuper les bâtiments pour ses besoins.

Dans l'attente de la confirmation de la résiliation du bail de la résidence de tourisme, une convention de veille sur le foncier avait été signée le 23 août 2022 (pour un montant de 1 800 000€). Il s'agit donc de passer à une convention de réalisation sur ce foncier, et de poursuivre les démarches de négociation avec le propriétaire.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 2 000 000€

**Garantie de rachat** : commune

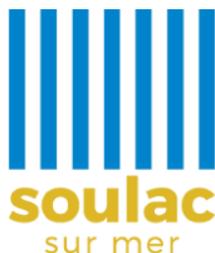
**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 252 220 € / 1 136 649 €	2 578 567 €	12 523 154 €

**Périmètre** : Résidence de tourisme Les Naiades



 Périmètre de réalisation (7966 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION REALISATION N° 33-23-006

« Les Naïades »

ENTRE

LA COMMUNE DE SOULAC-SUR-MER

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 Hôtel de Ville à SOULAC-SUR-MER (33780), représentée par son Maire, **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,**

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°..... du .....

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 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<sup>er</sup> 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 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,2%/an entre 2013 et 2018	1,3% entre 2013 et 2018	1,2%
Nombre de Logements locatifs sociaux	95 LLS	457 LLS	106 677 LLS
Rythme de construction annuel de logements (2019)	20/an	405/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	3,3%	3,5%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	1,88	2,00	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°29112018/147, en date du 29 novembre 2018, du Conseil Communitaire de la Communauté de communes de Médoc Atlantique, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Soulac-sur-Mer	Approuvé le 28/06/2010	
SCOT	SCOT Pointe Médoc en cours de révision	SCOT Médoc Atlantique 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'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification. »

## **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 et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- 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 2023-2027 de l'EPFNA :

	Production de logements	X	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
X	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 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AT n°25	7 964 m <sup>2</sup>	Résidence de tourisme	21 boulevard de l'Amélie	UE	Libre de toute occupation



### **2.2 Définition du projet**

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille.

A ce stade, la commune a déjà réalisé les études suivantes, qu'elle a remis à l'EPFNA :

- Etudes relatives à la Stratégie locale de gestion de la bande côtière

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). Les études menées dans le cadre de la SLGBC flèchent la parcelle AT25 comme un des biens à acquérir en priorité pour avoir la maîtrise foncière de la partie la plus menacée par l'érosion de la côte, et ainsi renaturer cette zone pour préserver le cordon dunaire et créer une zone tampon avec la zone urbanisée.

Le projet défini par la Personne Publique Garante est le suivant :

### 2.2.A - Le Programme

Ce foncier exposé à moyen terme au risque d'érosion est entouré de fonciers communaux et communautaires. La commune de Soulac-sur-Mer souhaite l'acquérir dans le cadre de la préservation de la bande côtière.

Il s'agira dans ce projet de la démolition de la résidence de vacances 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 ferait au profit de la commune.

Une fois l'acquisition réalisée, la commune ne souhaite cependant pas démolir dans l'immédiat, et envisage d'occuper les bâtiments pour les besoins de la commune. Il sera privilégié une démolition à réaliser par la commune.

### 2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à : la commune de Soulac-sur-Mer.

### 2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2023
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : 2024
- Démarrage des travaux de démolition : à définir en fonction du recul du trait de côte

## **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.

Par délibération en date du 25/05/2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléché, s'agissant d'un projet de démolition et renaturation.

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 :

- Mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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.

## **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.

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

### **5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante**

L'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 assujéti.
- 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 5 ans après la première acquisition.

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 : Sylvestre Soares - [s.soares@mairie-soulac.fr](mailto:s.soares@mairie-soulac.fr)
- Réfèrent politique Commune : Xavier PINTAT, Maire
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre LANDES – [pierre.landes@epfna.fr](mailto: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 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La Commune, 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**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ..... n° 2023/..... en date  
du .....

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023-036

---

### Convention de veille stratégique pour la production de LLS entre la commune de Cadaujac 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

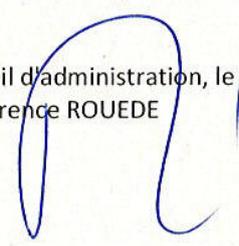
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille stratégique pour la production de LLS entre la commune de Cadaujac 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

### Convention de veille stratégique pour la production de LLS entre la commune de Cadaujac et l'EPFNA

**Objet** : Production de logements locatifs sociaux

**Contexte** : La commune voit sa population et la tension foncière sur le marché du logement croître en continu. Cette dynamique induit une hausse des valeurs foncières excluant une part importante de la population.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, entend favoriser la construction de logements, notamment sociaux. Son PLU est en cours de révision pour intégrer des outils favorisant la mixité sociale.

**Projet** : Afin d'accentuer la dynamique de production de logement, et de respecter les objectifs de la loi SRU, la DDTM et la commune ont sollicité l'EPFNA afin de conclure une convention à l'échelle de tout le territoire communal, afin de repérer des fonciers à acquérir pour créer des logements sociaux.

**Durée** : 6 ans

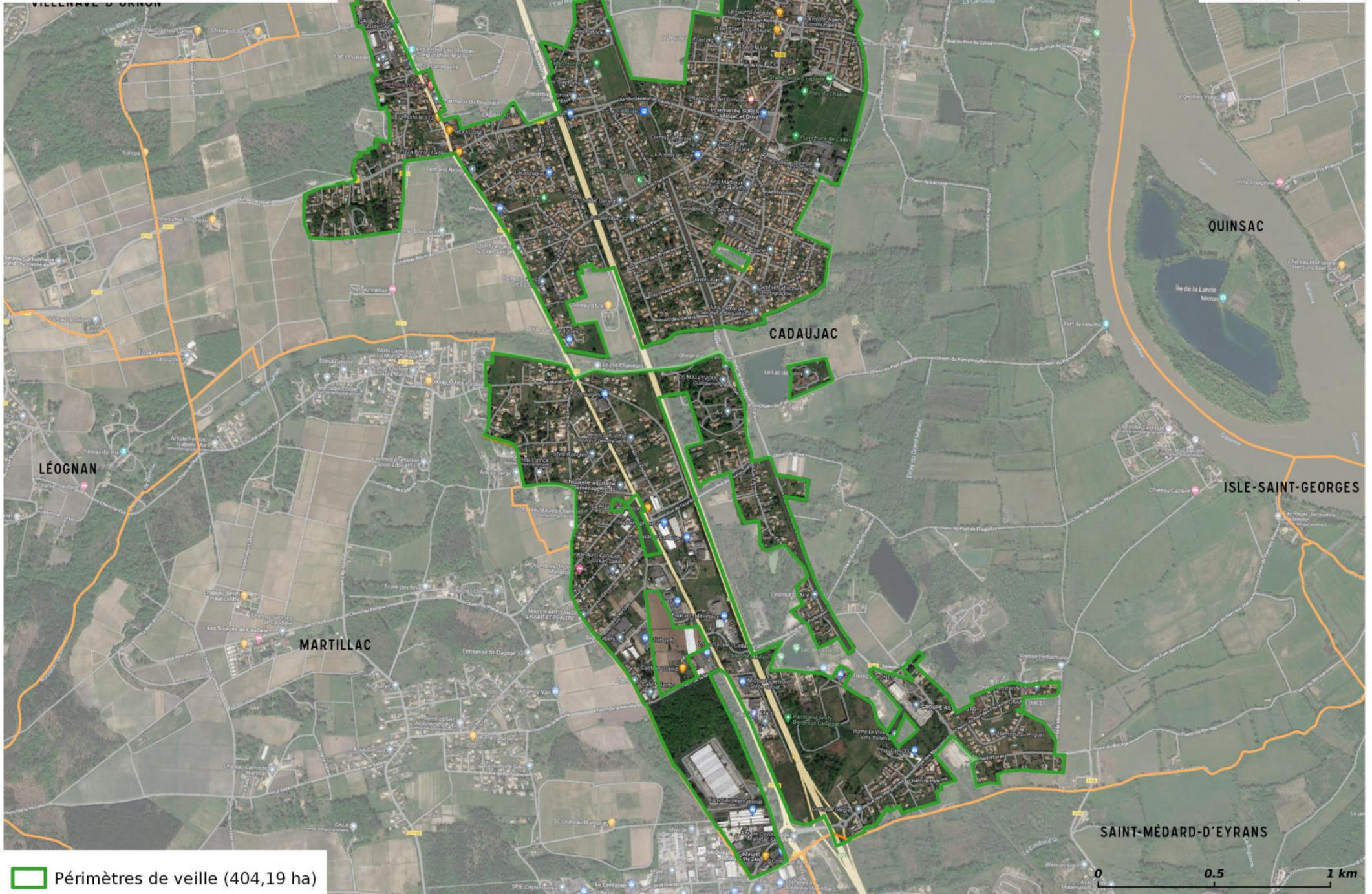
**Montant** : 2 000 000€

**Garantie de rachat** : commune

**Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 779 932 € / 3 151 522 €	985 270 €	4 558 988 €

**Périmètre** : Tout le territoire communal



Périmètres de veille (404,19 ha)



**CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE n° 33-23-004**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CADAUJAC**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune de Cadaujac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 Place de l'Église, 33140 CADAUJAC, représentée par **Monsieur Francis GAZEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 27 juin 2022.

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

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau B-2022-026 du 16 mars 2022,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Cadaujac

La commune de Cadaujac est localisée au centre du département de la Gironde. Elle est intégrée à la communauté de communes de Montesquieu.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la E72 et la D1113.

La commune de Cadaujac est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle doit donc atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux.

Les chiffres transmis par la DDTM concernant l'atteinte de ses objectifs sont les suivants :

- taux d'atteinte de l'objectif 2020-2022 : 64.71%
- Résidences principales au 01/01/2021 : 2 792 logements
- parc LLS au 01/01/2021 : 422 logements
- taux LLS au 01/01/2021 : 15.11%

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

	<b>Cadaujac</b>	<b>CC Montesquieu</b>	<b>Département</b>
Population (2019)	6 464	45 223	1 601 845
Variation annuelle de la population (2013-2019)	1,175 %	2,0 %	1,2 %
Taux de LLS	15,11% (422 LLS)	7,8 %	14,4 % (106 677 LLS)
Nombre de logements construits en 2019	24/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	4,74 %	5,1 %	6,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,37 %	2,5 %	2,12 %

### La Communauté de communes de Montesquieu

La Communauté de communes de Montesquieu a été créée par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2001, regroupant aujourd'hui 13 communes, et 45 223 habitants/population au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 18 mars 2021, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Montesquieu, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 20 septembre 2017	En cours de révision
<b>PLH</b>	En cours d'élaboration - Diagnostic PLH réalisé	

<b>SCOT</b>	Approuvé le 16 décembre 2019	
-------------	------------------------------	--

## **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 (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

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

### ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

#### 1.1. Objet de la convention

**La présente convention de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Cadaujac 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 Cadaujac 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 2023-2027 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 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion

des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## **ARTICLE 2 – La stratégie foncière**

### **2.1 Définition de la stratégie foncière**

La commune de Cadaujac 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 a engagé une démarche d'identification des fonciers d'actions dans le cadre de la révision de son PLU.

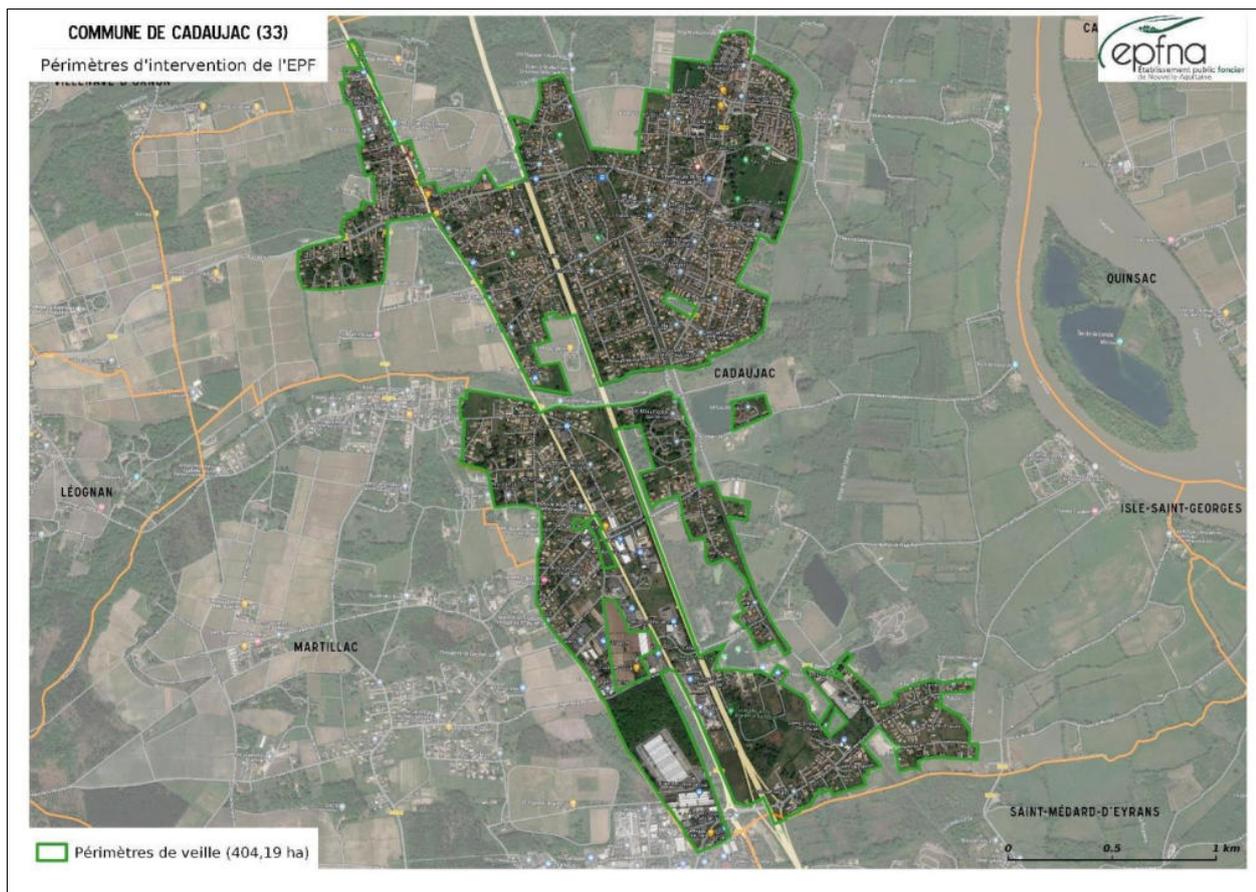
En fonction du rendu de ce ciblage foncier réalisé par un bureau d'études, s'il est besoin de le compléter, l'EPFNA pourra proposer de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité pourra lancer une étude de définition, 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 « zones U et AU du territoire communal » et défini par les éléments suivants :



### 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 13 février 2018, le droit de préemption urbain a été institué sur la commune. Par délégation du Conseil Municipal au Maire en vertu de la délibération du 09 juillet 2020, le Maire est titulaire du droit de préemption et de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par délibération du CM, 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, 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, la Commune 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 000m<sup>2</sup>, comprenant un bâti ou non, à l'exclusion des lots de copropriétés.

De manière exceptionnelle, des lots de copropriétés pour des biens bâtis en centre-ville seront transmis 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 1000m<sup>2</sup> 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, 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 politique Commune : Francis GAZEAU, maire <fgazeau33@gmail.com>
- Référente Technique Commune : David FORT - DGA Cadaujac <dga@mairie-cadaujac.fr>

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre Landes – [pierre.landés@epfna.fr](mailto:pierre.landés@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.

#### **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'acquérir 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 entrainera 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.

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), récapitulatif l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

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

La Personne Publique Contractante transmet à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

#### **ARTICLE 8– COMMUNICATION**

La Personne Publique Contractante 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 Cadaujac  
représentée par son maire,

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

**Francis GAZEAU**

**Sylvain BRILLET**

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 037

---

### Convention de réalisation n°33-23-024 "49 avenue de la Libération" entre la commune de Biganos 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

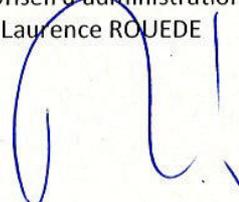
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-23-024 "49 avenue de la Libération" entre la commune de Biganos et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € 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.

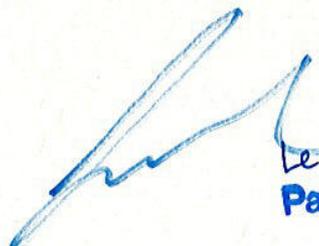
La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16/03/23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-23-024 "49 avenue de la Libération" entre la commune de Biganos et l'EPFNA

**Objet** : création d'un équipement public - tiers lieu

**Contexte** : La Commune de Biganos, située dans le département de la Gironde, est une commune du canton d'Andernos-les-Bains et de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord. La commune connaît une hausse continue de sa population depuis les années 1980.

**Projet** : Le projet pour lequel la commune sollicite l'EPFNA participe au réaménagement de l'espace culturel Lucien Mounaix, par la création d'un tiers lieu sur la parcelle AI n°282. Il s'agit d'un projet de recyclage foncier, puisque la parcelle accueille à l'heure actuelle un garage inutilisé et dégradé.

La convention 33-23-024 viendra remplacer la convention 33-20-021. Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-20-021 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 10 312,50€HT au 17/02/2023 (réalisation d'études de pollution).

**Durée** : 2 ans

**Montant** : 450 000 €

**Garantie de rachat** : commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
6 107 788 € / 6 286 892 €	3 172 878 €	12 292 568 €

**Périmètre** : garage automobile en centre-bourg



 Périmètre de réalisation (983 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION REALISATION N°33-23-024

« 49 Avenue de la Libération »

ENTRE

LA COMMUNE DE BIGANOS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Biganos**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 52 avenue de la Libération à BIGANOS (33380), représentée par **Monsieur Bruno LAFON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

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

**d'une part,**

### ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de BIGANOS

La commune de Biganos borde le Bassin d’Arcachon et se trouve à la croisée des chemins du Nord et Sud du bassin du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d’Agglomération du Bassin d’Arcachon Nord.

La commune est desservie par la gare de Facture-Biganos qui est située sur la ligne Bordeaux – Arcachon.

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

	Biganos	COBAN	Département
Population (2019)	10 990 habitants	68 432	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,9%	10,9%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	445 LLS	4,9 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel	96/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,33%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	1,03	2,16	2,12

### La Communauté d’agglomération du Bassin d’Arcachon Nord (COBAN)

La COBAN a modifié ses statuts par arrêté préfectoral du 20 décembre 2017 et regroupe aujourd’hui 8 communes, et 68 432 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 19 juin 2019, du Conseil Communautaire de la Communauté d’agglomération du Bassin d’Arcachon Nord, 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 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;

Documents d’urbanisme en vigueur :

PLU	Date d’approbation : 5 juillet 2021
PLH	En cours d’élaboration
SCOT	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 (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

### **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 Biganos et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- 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 2023-2027 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
x	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 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « 49 avenue de la Libération » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AI n°282	976 m <sup>2</sup>	Garage	49 avenue de la Libération	UA	Loué

Au vu de l'ancien usage du site, l'EPFNA a réalisé une étude historique et documentaire et un diagnostic de l'état des sous-sols. Celui-ci a révélé une présence modérée de pollution aux hydrocarbures, qui nécessitera la réalisation d'une dalle en béton sous le bâtiment à construire. En effet, la commune projette de démolir le bâtiment actuel, afin de construire le tiers lieu.



## 2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle.

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 :

- Plan masse du projet pour la création d'un tiers lieu qui regroupera une médiathèque en adéquation avec les besoins de la population, la Maison de la Vie Associative et Citoyenne et le Centre social « Le Roseau ».

Le projet défini par la Personne Publique Garante est le suivant

## 2.2.A - Le Programme



Le projet pour lequel elle sollicite l'EPFNA participe au réaménagement de l'espace culturel Lucien Mounaix, par la création d'un tiers lieu sur la parcelle AI n°282. Il s'agit d'un projet de recyclage foncier, puisque la parcelle accueille à l'heure actuelle un garage inutilisé et dégradé.

Le projet de tiers lieu se concentrera autour de la création d'une médiathèque. Les autres espaces envisagés sont des lieux de rencontre et d'échanges, dont :

- un fablab,
- un café,
- une salle polyvalente,
- des salles d'atelier et de réunion...

## 2.2.B - Le bilan du projet

PLAN DE FINANCEMENT SYNTHETIQUE DU TIERS-LIEU- MAI 20/02/2023				
MEDIATHEQUE				
DEPENSES		RECETTES		%
Acquisition foncière	276 256 €	DEPARTEMENT	13 718 €	
AMO	136 578 €	DRAC	47 802 €	
		ETAT - DSIL	29 081 €	
MOE	856 140 €	DRAC	299 649 €	
		ETAT - DSIL	358 687 €	
TRAVAUX	4 202 084 €	DRAC	1 470 729 €	
		REGION	600 000 €	
		DEPARTEMENT	540 000 €	
MOBILIER	591 226 €	DRAC	206 929 €	
		DEPARTEMENT	81 000 €	
INFORMATIQUE	198 988 €	DRAC	69 646 €	
		DEPARTEMENT	9 000 €	
		TOTAL SUBVENTIONS	3 726 241 €	59,5
		autofinancement	2 535 032 €	40,5
TOTAL HT	6 261 272 €	TOTAL HT	6 261 272 €	100
TOTAL TTC	7 513 527 €			

MAISON DES ASSOCIATIONS				
DEPENSES		RECETTES		%
Acquisition foncière	99 605 €	DEPARTEMENT	4 946 €	
AMO	49 244 €			
MOE	308 684 €	ETAT - DSIL	129 326 €	
TRAVAUX	1 570 074 €	DEPARTEMENT	108 000 €	
		ETAT - DSIL	314 015 €	
		COBAN - Fonds de conc	300 000 €	
MOBILIER	119 143 €			
INFORMATIQUE	71 746 €			
		TOTAL SUBVENTIONS	856 286 €	38,6
		autofinancement	1 362 209 €	61,4
TOTAL HT	2 218 496 €	TOTAL HT	2 218 496 €	100
TOTAL TTC	2 662 195 €			

CENTRE SOCIAL				
DEPENSES		RECETTES		%
Acquisition foncière	59 140 €	DEPARTEMENT	2 937 €	
AMO	29 238 €			
MOE	183 279 €	ETAT - DSIL	76 786 €	
TRAVAUX	899 564 €	CAF	- €	
MOBILIER	46 991 €			
INFORMATIQUE	42 598 €			
		TOTAL SUBVENTIONS	79 723 €	6,3
		autofinancement	1 181 088 €	93,7
TOTAL HT	1 260 810 €	TOTAL HT	1 260 810 €	100
TOTAL TTC	1 512 972 €			

TOTAL HT DU PROJET 9 740 578 €  
TOTAL TTC DU PROJET 11 688 694 €

## 2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

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

## 2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : signature acte : mai-juin 2023
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : dernier trimestre 2023
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : mi-2024
- Mise en service : 2026

## **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.
- 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 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 des 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 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 :

- Mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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.

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1 Dépenses engagées au titre de la convention**

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-20-021 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 10 312,50€HT au 17/02/2023 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 9 919,50 €HT : étude historique et documentaire, et diagnostic de l'état du sous-sol
- 393,00 €HT : visite pour diagnostic environnemental

### **5.2 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 450 000€HT.

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

### **5.3 Accord préalable de la Personne Publique Garante**

L'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 deux 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 : Laure Guyard - directrice du service urbanisme <lguyard@villedebiganos.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire – Bruno LAFON
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre LANDES – 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 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 Biganos  
représentée par son maire,

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

**Bruno LAFON**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ..... n° 2023/.....  
en date du .....

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 038

### Avenant n°2 à la convention n°33-18-033 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Gujan-Mestras 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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 n°33-18-033 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-AUDEBERT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention n°33-18-033 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA

**Objet** : Développement de services à la population.

**Contexte** : La Commune, au regard des dynamiques démographiques et économiques, souhaite permettre un développement harmonieux et cohérent de son territoire. La collectivité a de fait identifié plusieurs axes autour desquels capitaliser avec le logement, le développement économique et le développement de l'offre de service à la population.

**Projet** : Le bien cadastré BH n°5 et BH n°6, sis au 33 rue de l'Yser à Gujan-Mestras (33) est immédiatement voisin du bâtiment municipal « Le Centre Saint-Exupéry » accueillant une salle polyvalente, le service des Sports et la Maison des Jeunes. Ce site a été identifié par la collectivité pour restructurer le centre municipal. L'EPFNA a préempté cette emprise suite à réception d'une DIA dans le cadre de la convention n°33-18-032 et de la délégation du droit de préemption confié par la Préfète de Gironde.

L'EPFNA a acquis en date du 22 février 2023 les parcelles BH 5 et BH 6, aujourd'hui à usage d'habitation, dans le but de permettre la réalisation du projet de la commune. Il est donc envisagé de transférer l'acquisition des parcelles BH 5 et 6 (et des montants engagés) de la convention n°33-18-032 (destinée à la production de logements sociaux) vers la convention n°33-18-033 (destinée au développement de la commune) en adaptant le périmètre.

Le présent avenant vise dans un premier temps à mettre la convention en conformité avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 de l'EPFNA, puis dans un second temps à ajouter le périmètre de réalisation n°5.

**Durée** : 7 ans

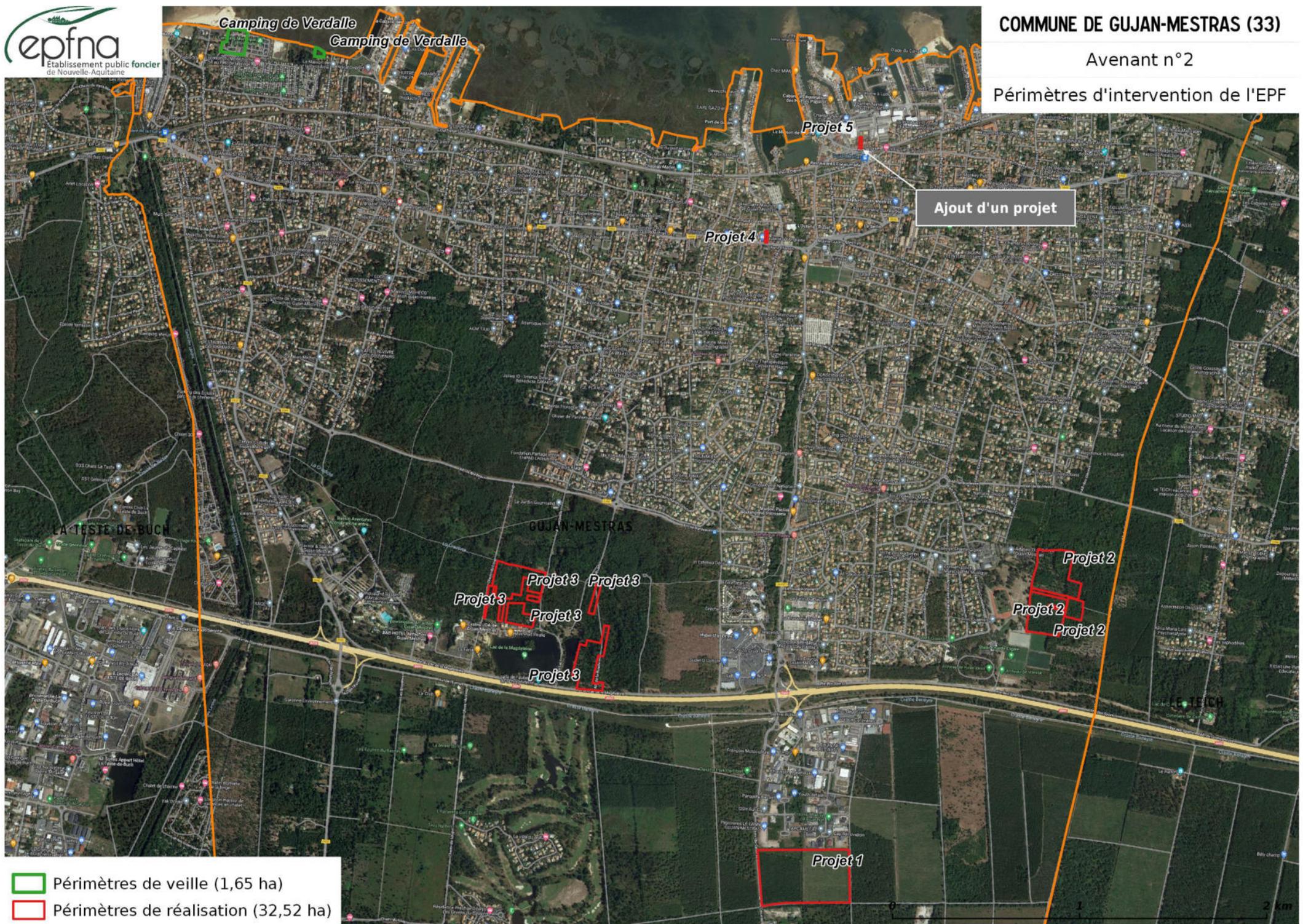
**Montant** : 2 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
17 009 060 € / 14 068 872 €	5 419 142 €	14 643 208 €

**Périmètre** : Périmètre de veille sur le littoral de la Hume, périmètre de réalisation au Sud des zones de Nay et d'Actipole et secteur de la Berle, plus 33 rue de l'Yser (BH 5 et BH6)





 Périmètre de réalisation (797 m<sup>2</sup>)





**AVENANT N° 2**

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-18-033 D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

**Entre**

**LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS (33),**

**Et**

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

**Entre**

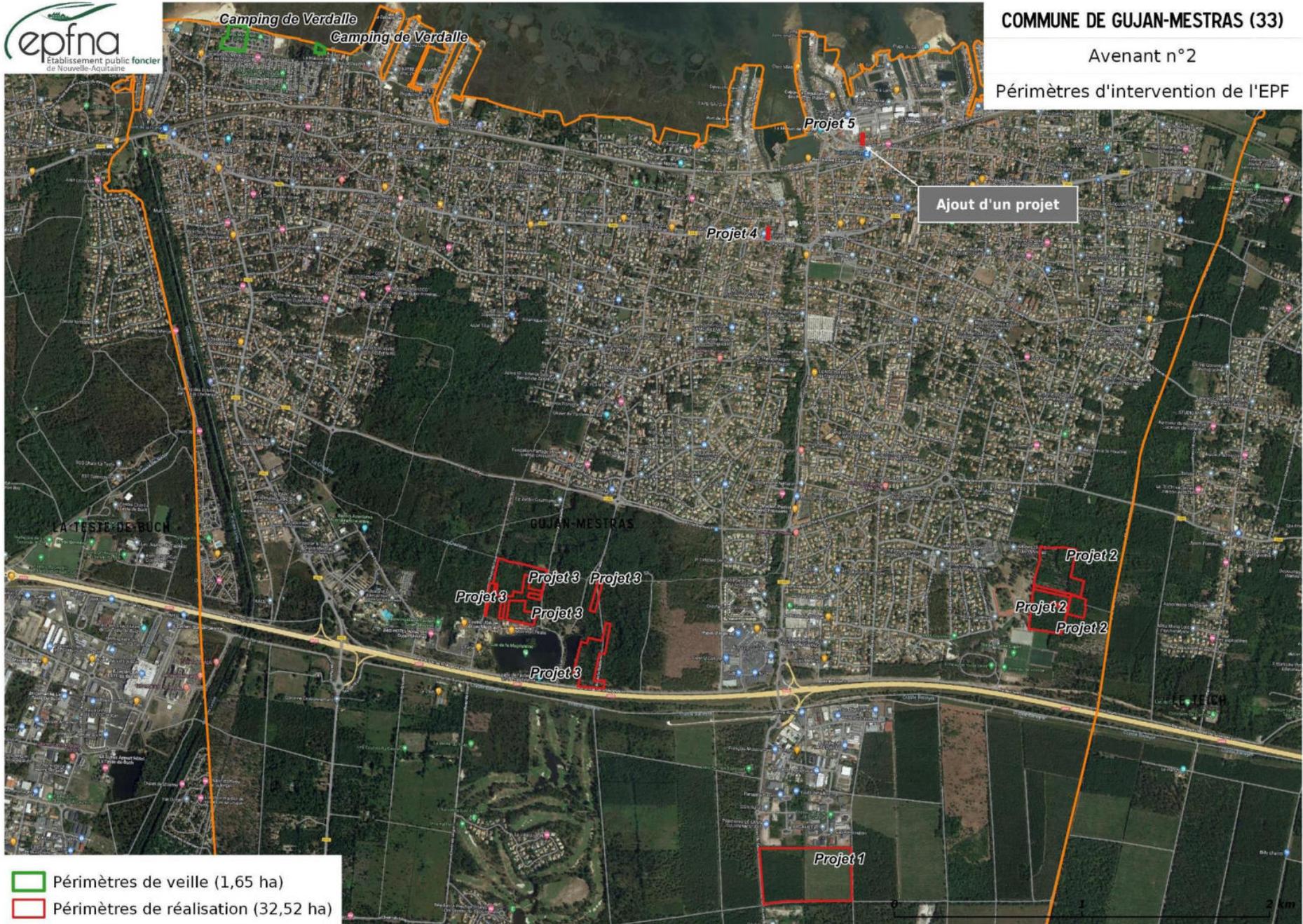
**La Commune de Gujan-Mestras**, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 33 470 GUJAN-MESTRAS représentée par son maire, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée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

**D'une part,**

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-169 en date du 25 novembre 2021  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**



## PRÉAMBULE

La Commune de Gujan-Mestras a conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour son développement (annexe n°1) avec l'EPFNA le 24 septembre 2018.

La Commune, au regard des dynamiques démographiques et économiques, souhaite permettre un développement harmonieux et cohérent de son territoire. La collectivité a de fait identifié plusieurs axes autour desquels capitaliser avec le logement, le développement économique et le développement de l'offre de service à la population.

L'EPFNA a acquis le 30 octobre 2019 une parcelle de 23 909 m<sup>2</sup> située « *Lieu-dit La Berle* » objet du projet 2 de la convention opérationnelle.

L'EPFNA a procédé à une deuxième acquisition le 30 décembre 2020 d'une parcelle de 8 809 m<sup>2</sup> située « *Lieu-dit La Berle* » objet du projet 2 de la convention opérationnelle.

Le présent avenant vise dans un premier temps à mettre la convention en conformité avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 de l'EPFNA, puis dans un second temps à ajouter le périmètre de réalisation n°5.

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

#### **ARTICLE 1. - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027 DE L'EPFNA**

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

« 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 (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification. »

## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

***Cet article vient rajouter à l'ARTICLE 2 « Périmètres d'intervention » le périmètre suivant :***

- **Projet 5 : Réalisation d'un projet favorisant la restructuration du Centre Saint-Exupéry**

Site : 33 rue de l'Yser, parcelles cadastrées BH 5 et BH 6

Projet : Ces parcelles sont d'ores et déjà acquises par l'EPFNA.

L'accès du « Centre Saint Exupéry » n'offre aujourd'hui que trois mètres de largeur utile et que l'acquisition du bien offrirait la possibilité de réaménager cet espace en lui restituant une largeur utile permettant le croisement de deux véhicules et la création d'un espace de stationnement dédié aux utilisateurs du site.

L'acquisition du bien précité permettrait une restructuration des locaux existants, en réaménageant l'habitation préemptée et en la destinant à la création d'un accueil de Loisirs sans hébergement (ALSH) destiné aux plus jeunes, en utilisant son annexe pour du stockage de matériel pédagogique et en utilisant le jardin pour accueillir la zone de stationnement à destination de l'ensemble des utilisateurs du site.

Les dépenses engagées dans cette acquisition d'un montant de 395 000 € HT et 418 402,50 € TTC seront transférées dans la convention n°33-18-033 à l'occasion de cet avenant.

A l'issue du portage par l'EPFNA, la commune se portera acquéreur du foncier pour la réalisation de son projet.

**Les autres dispositions de l'article 2 et de la convention restent inchangées.**

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

La Commune de Gujan-Mestras  
représentée par son Maire,

**Madame Marie-Hélène des ESGAULX**

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,  
**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 33-18-033 d'action foncière pour le développement de la commune

Annexe 2 : Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-033 d'action foncière pour le développement de la commune

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 039

---

### Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°47-18-077 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Castelnau-sur-Gupie, Val de Garonne Agglomération 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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°47-18-077 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Castelnau-sur-Gupie, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

### Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°47-18-077 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Castelnau-sur-Gupie, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

**Objet** : prolongation de la convention d'un an, soit au 02/07/2024 et intégration d'un échelonnement de paiement en 2023 et 2024

**Contexte** : L'EPFNA intervient pour le compte de la commune de Castelnau-sur-Gupie, dans un but de redynamisation du centre-bourg. La commune, VGA et l'EPFNA travaillent de concert dans cette optique, et des démarches ont été effectuées dès la signature de la convention opérationnelle.

Elles se sont concrétisées par l'acquisition d'un bien pouvant représenter un enjeu considérable pour une revitalisation du bourg communal.

**Projet** : L'EPFNA a acquis une maison d'habitation avec une surface de terrain mobilisable de plus de 3000 m<sup>2</sup> en 2019, au prix de 145 000 €. Le bien est situé en plein cœur du bourg, à proximité immédiate de la Halle où se déroule le marché hebdomadaire. Il pourrait faire l'objet d'un programme mixte envisageant la production de logements, de services à la population.

La commune va être appuyée par le CAUE afin de trouver des pistes de sortie, et dresser en fonction des bilans d'opération (coûts pour la collectivité) et le montage opérationnel à privilégier.

La commune n'a pas encore défini son projet et souhaite prolonger la convention d'un an, en portant son échéance au 02/07/2024. La commune souhaite également bénéficier d'un paiement anticipé échelonné avec le paiement de la moitié du prix en 2023 et le reste en 2024.

**Durée** : 5 ans + 1 an

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
203 795 € / 287 162 €	186 696 €	212 680 €

**Périmètre** : pas de changement



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-077  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE  
LA COMMUNE DE CASTELNAU-SUR-GUPIE (47),  
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Castelnaud-sur-Gupie**, dont la Mairie est située Le Bourg, 47180 CASTELNAU-SUR-GUPIE, représentée par son maire, **Monsieur Guy IANOTTO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ;

**D'une part,**

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017  
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

**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-2023- ..... en date du 16 mars 2023,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

L'EPFNA intervient pour le compte de la commune de Castelnau-sur-Gupie, dans un but de redynamisation du centre-bourg. La commune, VGA et l'EPFNA travaillent de concert dans cette optique, et des démarches ont été effectuées dès la signature de la convention opérationnelle.

Elles se sont concrétisées par l'acquisition d'un bien, en 2019, pouvant représenter un enjeu considérable pour une revitalisation du bourg communal. Cette maison d'habitation, d'une surface de terrain mobilisable de plus de 3000 m<sup>2</sup>, est située en plein cœur du bourg, à proximité immédiate de la halle où se déroule le marché hebdomadaire. Il pourrait faire l'objet d'un programme mixte envisageant la production de logements, de services à la population.

La commune et l'EPFNA ont échangé à plusieurs reprises sur la nécessité d'avancer dans la définition du projet pour le devenir du bien, et pour trouver une sortie d'opération qui corresponde vraiment aux attentes de la commune et de vos administrés. Le CAUE accompagne également la commune afin de trouver des pistes de sortie, et dresser en fonction des bilans d'opération (coûts pour la collectivité) et le montage opérationnel à privilégier (opération menée par la commune ou un opérateur privé).

Malgré cela la fin de la durée de la convention approche et le projet n'est pas encore défini.

La convention arrive à échéance le 2 juillet 2023, et l'EPFNA porte un foncier pour le compte de la commune. Cet avenant a ainsi pour objet de permettre de prolonger la durée de la convention et de planifier la cession et le paiement d'avance sur commande afin de faciliter la clôture de la convention et le rachat des fonciers par la commune de Castelnau-sur-Gupie.

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

### **ARTICLE 1. – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)**

***Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.***

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

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

## **ARTICLE 2. – Modification de la durée de la convention**

*Cet article vient modifier l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION initiale et est ainsi réécrit :*

La durée de la convention est prolongée d'un an, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2024**.

## **ARTICLE 3 – PLANIFICATION DES AVANCES ET DES CESSIONS**

*Cet article vient compléter la convention initiale*

Il convient de rappeler que ce dispositif « d'avance sur commande » mis en place au profit de la commune de Castelnau-sur-Gupie, dans ce présent avenant, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

### **a) Dispositions et contexte**

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

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir des avances sur commande, conformément au planning des deux cessions à réaliser avant le terme de la convention. Ces avances engagent la collectivité à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient. Ainsi, la collectivité rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

### **b) Annuités et échéanciers**

La convention liant la commune de Castelnau-sur-Gupie, VGA et l'EPFNA arrive à échéance le 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2022, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 150 301,30 € HT, soit **xxx** € TTC.

Il est donc proposé d'amortir le montant de **150 301,30 € HT, jusqu'en 2024**. Il est convenu entre les parties :

- **avant le 2 juillet 2023**, la collectivité verse à l'EPFNA, une avance de : **75 000 €**, sur un avis de somme à payer émit par l'EPFNA.

- **avant le 2 juillet 2024, cession du bien** sis le bourg, cadastré section AB n°129 et 146, au profit de la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'avance à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, **au prix d'environ 150 301,30 € HT, soit xxx € TTC**. Déduction faite de l'avance versé en 2023, le montant restant à verser par la collectivité au moment de la cession est, à ce jour, de **75 301,30 € HT + TVA**.

Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Le prix de cession définitif sera donc calculé en 2024, permettant à la collectivité de pouvoir délibérer en Conseil Municipal sur le montant de cession à jour.

### **c) Règlement des avances sur commande**

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse un avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'avance déterminé ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités seront considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14 ou M57), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

#### **d) Calcul du prix de cession**

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites. Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ces avances sur commande, la collectivité ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

Par conséquent, en fin d'année 2023, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession au dernier trimestre 2023.

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

#### **La restitution des sommes trop perçues**

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieure au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

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

#### **L'apurement des comptes**

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2024), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus

au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage.

**e) Transfert de propriété**

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la collectivité. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité paie progressivement mais ne devient propriétaire qu'à compter **du jour de la signature des actes de cession correspondant aux fonciers susvisés en leur forme authentique.**

**Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-18-077 demeurent inchangées.**

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune de Castelnaud-sur-Gupie  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Guy IANOTTO**

**Sylvain BRILLET**

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

**Daniel BENQUET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2023/..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°47-18-077

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 040

### Avenant n° 5 à la convention d'adhésion-projet n°CA 79-10-011 relative à la convention-cadre n°79-16-055 entre la commune d'Echiré, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

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

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

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

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 5 à la convention d'adhésion-projet n°CA 79-10-011 relative à la convention-cadre n°79-16-055 entre la commune d'Echiré, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le

20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ÂDEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n° 5 à la convention d'adhésion-projet n°CA 79-10-011 relative à la convention-cadre n°79-16-055 entre la commune d'Echiré, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

**Objet** : Densification et réorganisation du centre-bourg d'Echiré

**Contexte** : Depuis la signature de la convention, l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers pour le compte de la Commune et ces fonciers ont ensuite été rétrocédés pour différents projets. L'EPFNA porte à ce jour une seule propriété correspondant au projet 5 de la convention. Il s'agit d'une vaste propriété de 4 019 m<sup>2</sup> composée d'une maison d'habitation et de dépendances avec un jardin acquise par l'EPFNA le 11 décembre 2019. Une première réflexion sur l'usage de ce bien, dans le cadre d'une réorganisation des équipements communaux, a été lancée au cours de l'année 2022. La programmation devrait ensuite être tranchée par la municipalité en 2023.

En décembre 2022, la Commune a sollicité l'EPFNA en vue de procéder à l'acquisition d'une emprise foncière d'une surface de 10 984 m<sup>2</sup> située en centre-bourg et correspondant à une vaste dent creuse dans le but d'y développer un projet de logements.

**Projet** : L'emprise pour laquelle la Commune souhaite une acquisition par l'EPFNA étant actuellement en périmètre de veille de la convention, cet avenant a pour objet d'inclure les parcelles correspondantes en périmètre de réalisation. Cet avenant a également pour objet de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

**Durée** : 31 décembre 2024

**Montant** : 2 000 000 € (encours)

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 628 885 € / 1 373 333 €	742 065 €	1 779 635 €

**Périmètre** : Ce site est cadastré AK n° 95 et 96 et situé rue de la Roche Paillée. Il s'agit d'un vaste terrain nu d'une surface totale de 10 984 m<sup>2</sup> classé en zone 1AUh au PLU.





**AVENANT N°5 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET  
N° CA 79-10-011**

**RELATIVE A LA CONVENTION-CADRE N° 79-16-055**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ECHIRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune d'Echiré**, dont le siège est situé 1 place de l'Eglise – 79410 Echiré, représentée par son Maire, **Monsieur Thierry DEVAUTOUR**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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

D'une part,

**La Communauté d'agglomération du Niortais**, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° C-66-06-2022 en date du .....

Ci-après dénommée « la CAN »

**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-2023-..... en date du 16 mars 2023,

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

D'autre part

COMMUNE D'ÉCHIRÉ (79)

Avenant n° 5

Périmètres d'intervention de l'EPF



Avenant n° 5 à la convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011

## PRÉAMBULE

La Commune d'Echiré a conclu, le 14 octobre 2010, une convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 (annexe 1) avec la CAN et l'EPFNA dans le but que ce dernier l'accompagne dans son projet de densification et de réorganisation du centre-bourg.

Un premier avenant à la convention d'adhésion-projet a été signé le 8 janvier 2013 (annexe 2) modifiant un certain nombre de périmètres d'intervention, l'engagement financier (le portant à hauteur de 1 500 000 €) ainsi que la durée (repoussée jusqu'au 8 janvier 2018).

Un deuxième avenant à la convention a été signé le 17 juillet 2017 (annexe 3) afin notamment de modifier les périmètres d'intervention, de modifier l'engagement financier (le plafonnant à un encours de 2 000 000 €) et de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2022.

Par un avenant n°3 signé le 18 septembre 2019 (annexe 4), la convention a été intégrée à la convention-cadre n°79-16-055 signée entre la CAN et l'EPFNA. Cet avenant n°3 avait également pour objet d'intégrer de nouvelles emprises foncières dans le périmètre d'intervention de la convention.

Dernièrement, un avenant n°4 a été signé le 16 août 2022 dans le but de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2024.

Depuis la signature de la convention, l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers pour le compte de la Commune et ces fonciers ont ensuite été rétrocédés pour différents projets :

- Un immeuble comportant plusieurs cellules commerciales occupées (Echiré 2000), acquis en janvier 2011, a été cédé à la Commune en décembre 2019 pour la construction d'un cabinet paramédical et d'une pharmacie ;
- L'ancien Super U acquis en mai 2015 a été cédé à la Commune en janvier 2018 pour la réalisation du projet de place de village ;
- Un tènement foncier de 18 041 m<sup>2</sup> acquis en juillet 2011 a été cédé, pour une majeure partie du site, à la Commune en février 2017 pour un projet de lotissement communal et le reste en août 2018 à un bailleur social pour la construction de 18 logements locatifs ;
- Un ancien cabinet médical acquis en décembre 2017 a été cédé à la Commune en octobre 2019 pour la création d'une MAM.

L'EPFNA porte ainsi à ce jour une seule propriété correspondant au projet 5 de la convention. Il s'agit d'une vaste propriété de 4 019 m<sup>2</sup> composée d'une maison d'habitation et de dépendances avec un jardin acquise par l'EPFNA le 11 décembre 2019 pour la somme de 650 000 € par opportunité puisqu'elle présentait un intérêt stratégique pour la Commune de par sa localisation en cœur de bourg et la qualité architecturale de son bâti, par ailleurs en très bon état.

Cette propriété est intégrée dans une étude globale dite « Echiré 2040 » visant à déterminer le réaménagement du bourg sur la partie qui n'a pas été affectée par la création des nouvelles fonctionnalités (entre la place de la Halle et la Sèvre). Une première réflexion sur l'usage de ce bien, dans le cadre d'une réorganisation des équipements communaux, a été lancée au cours de l'année 2022. La programmation devrait ensuite être tranchée par la municipalité en 2023.

En décembre 2022, la Commune a sollicité l'EPFNA en vue de procéder à l'acquisition d'une emprise foncière d'une surface de 10 984 m<sup>2</sup> située en centre-bourg et correspondant à une vaste dent creuse dans le but d'y développer un projet de logements.

Cette emprise étant actuellement en périmètre de veille de la convention, cet avenant a pour objet d'inclure les parcelles correspondantes en périmètre de réalisation. Cet avenant a également pour objet de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

### **ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)**

***Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.***

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

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

### **ARTICLE 2 – Modification du périmètre d'intervention de la convention**

***Cet article vient modifier l'article « 3.2. Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » en intégrant deux parcelles cadastrées AK n° 95 et 96 en projet n°6 de la convention (carte en page 2).***

- **Projet 6 : Création d'une opération de logements – Rue de la Roche Paillée**

Site : Ce site est cadastré AK n° 95 et 96 et situé rue de la Roche Paillée. Il s'agit d'un vaste terrain nu d'une surface totale de 10 984 m<sup>2</sup> classé en zone 1AUh au PLU de la commune. Ce site est également accessible depuis la rue des Maréchaux (via l'impasse des Forges) en traversant une petite parcelle de terre de 25 m<sup>2</sup> (AK n° 302) dont l'acquisition sera effectuée directement par la Commune.

Projet : Ces deux parcelles (AK n° 95 et 96) sont actuellement en vente et présentent un intérêt stratégique pour la Commune de par leur localisation en cœur de bourg puisqu'il s'agit d'une des

dernières grandes emprises non bâties en centre-bourg et constructibles. La Commune souhaite en obtenir la maîtrise foncière afin de développer une zone d'habitat sous une forme exemplaire avec de la mixité sociale et intergénérationnelle. Le projet est pour le moment en cours de réflexion et la Commune a pris attache auprès de la SEMIE en vue de travailler sur une faisabilité.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Echiré  
représentée par son  
Maire,

La Communauté  
d'Agglomération du Niortais  
représentée par son  
Président,

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

**Thierry DEVAUTOUR**

**Jérôme BALOGÉ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES**  
n°2023/.....en date du 16 mars 2023.

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010

Annexe n°2 : Avenant n°1 signé le 8 janvier 2013

Annexe n°3 : Avenant n°2 signé le 17 juillet 2017

Annexe n°4 : Avenant n°3 signé le 18 septembre 2019

Annexe n°5 : Avenant n°4 signé le 16 août 2022

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 041

### Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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 n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 850 000 € 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA

**Objet** : Revitalisation et densification du centre-bourg par une action foncière sur des emprises vacantes et en friche

**Contexte** : Depuis 2017, l'EPFNA a Communauté de Communesompagne la Commune pour mener les négociations avec les divers propriétaires. A ce jour, l'EPFNA maîtrise la majeure partie du foncier (13 parcelles) pour un montant total d'acquisitions d'environ 254 500 € HT.

L'année 2023 sera consacrée à la finalisation de la maîtrise foncière pour les besoins du projet et à la préparation des travaux de démolition d'une partie des bâtiments maîtrisés par l'EPFNA qui pourraient débiter au 1er trimestre 2024.

**Projet** : Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation du nouveau PPI;
- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 850 000 € afin de prendre en compte les travaux de déconstruction à venir sur une partie des bâtiments maîtrisés par l'EPFNA et les acquisitions restant à réalisées ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps de pouvoir finaliser les acquisitions restantes ainsi que les travaux de démolitions dans le cadre du projet et la cession de l'ensemble du foncier.

**Durée** : 31/12/2014 -> 31/12/2025

**Montant** : 600 000 € -> 850 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

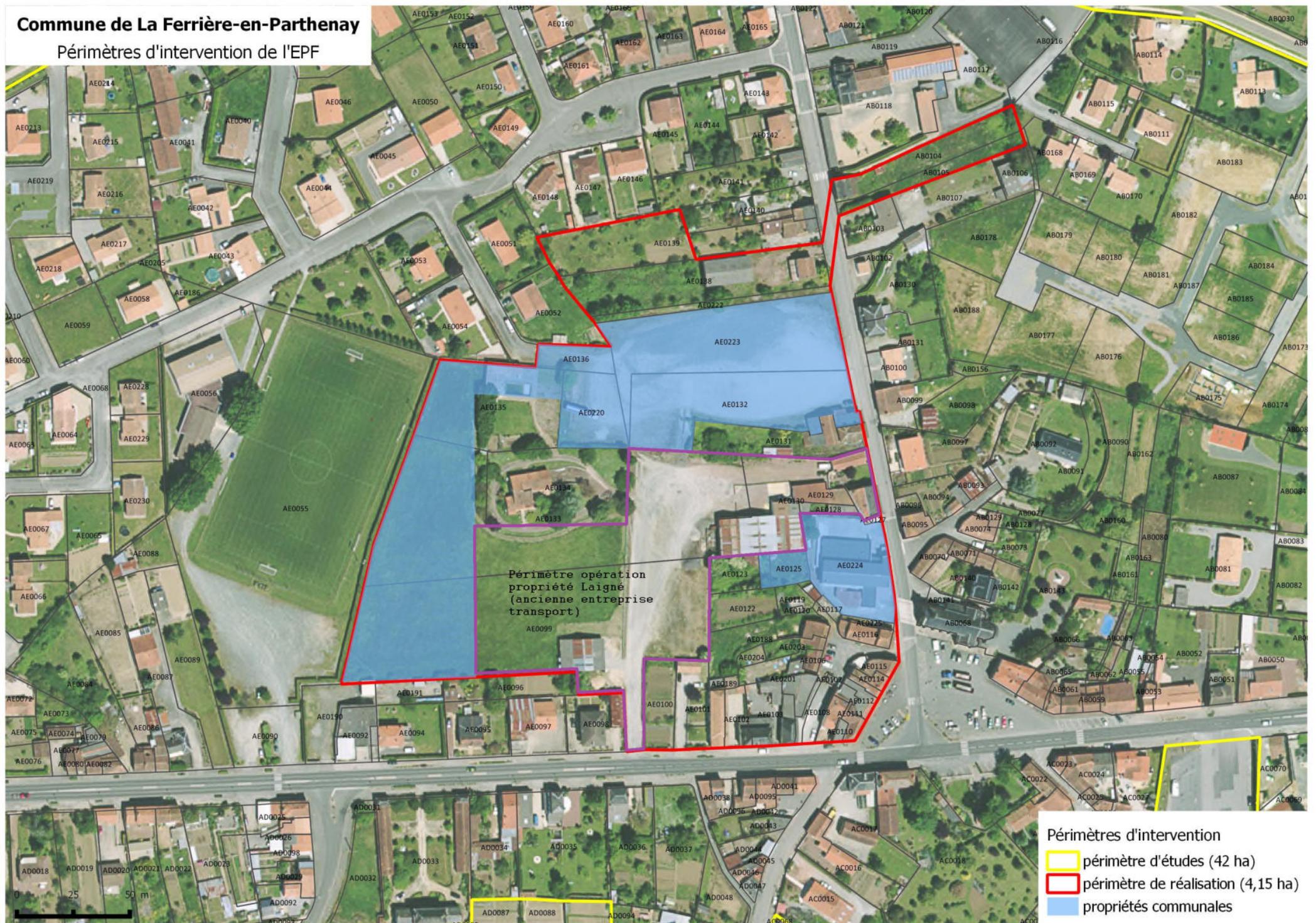
**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
211 884 € / 247 242 €	171 878 €	571 223 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur une emprise représentant une surface totale d'environ 43 830 m<sup>2</sup> et appartenant à divers propriétaires dont la majeure partie du site était oCommunauté de Communesupée par une ancienne entreprise de transport. L'EPFNA maîtrise

# Commune de La Ferrière-en-Parthenay

## Périmètres d'intervention de l'EPF









**AVENANT N°3 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79-16-063**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LA FERRIERE-EN-PARTHENAY (79)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de La Ferrière-en-Parthenay**, dont le siège est situé 22 rue de la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur **Guillaume CLEMENT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du ..... ,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part, et**

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022-..... du 16 mars 2023,  
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

Le 3 février 2017, la Commune de La Ferrière-en-Parthenay a signé avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention opérationnelle (annexe n°1) d'une durée de 3 ans lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet de revitalisation de son centre-bourg.

Deux emprises ont été ciblées par la Commune dans cette convention.

La première emprise correspond à une propriété de 1 397 m<sup>2</sup> qui a depuis été achetée directement par la Commune afin de pouvoir développer à terme l'école communale.

La deuxième emprise, quant à elle, représente une surface totale d'environ 43 830 m<sup>2</sup> et appartient à divers propriétaires dont la majeure partie du site était occupée par une ancienne entreprise de transport. La Commune a également auparavant acquis plusieurs parcelles auprès de l'ancien transporteur. L'objectif, sur cette emprise, est de mener à terme une opération de densification et de restructuration du centre-bourg en lien notamment avec la salle des fêtes située à proximité immédiate. Une étude pré-opérationnelle a été lancée en 2018-2019 par l'EPFNA et a été affinée par la Commune en 2021. Le projet s'orienterait sur la réalisation en plusieurs phases d'un programme d'environ 25 logements (logements locatifs sociaux et terrains à bâtir), la création et la valorisation des espaces publics autour de la salle des fêtes, la création des connections entre les différents espaces publics et la restructuration de l'habitat ancien (démolition et réhabilitation).

Depuis 2017, l'EPFNA accompagne la Commune pour mener les négociations avec les divers propriétaires. A ce jour, l'EPFNA maîtrise la majeure partie du foncier (13 parcelles) pour un montant total d'acquisitions d'environ 254 500 € HT.

L'année 2023 sera consacrée à la finalisation de la maîtrise foncière pour les besoins du projet et à la préparation des travaux de démolition d'une partie des bâtiments maîtrisés par l'EPFNA qui pourraient débuter au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Par un avenant n°1 signé le 28 mai 2020 (annexe n°2), la convention avait été prorogée jusqu'au 31 décembre 2022, puis prorogée une nouvelle fois jusqu'au 31 décembre 2024 par un avenant n° 2 signé le 24 août 2022 (annexe n°3).

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 850 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 600 000 € HT et le total de dépenses au 19 janvier 2023 étant de 290 207,32 € HT, il convient de prendre en compte les acquisitions restant à réaliser par l'EPFNA ainsi que le montant estimatif des travaux de déconstruction à venir sur une partie des bâtiments maîtrisés par l'EPFNA. Ce montant estimatif, de l'ordre de 400 000 € HT, comprend les études préalables et opérationnelles, les travaux (désamiantage, déconstruction, dépollution), les frais divers de maîtrise d'ouvrage ainsi que les potentiels aléas de chantier ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps de pouvoir finaliser les acquisitions restantes ainsi que les travaux de démolitions dans le cadre du projet et la cession de l'ensemble du foncier.

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

### **ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)**

*Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.*

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

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

### **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

L'article 3 « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » est modifié de la manière suivante :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **850 000 € HT (HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité 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.

### **ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

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

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2025, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

La Commune de La Ferrière-en-Parthenay  
représentée par son Maire,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général,

**Guillaume CLEMENT**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRHUNES** n°  
2023/ en date du .....

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° CP 79-16-063 et son annexe (règlement d'intervention)

Annexe n° 2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-063

Annexe n° 3 : avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-063

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023-042

---

### Convention de veille n°79-22-119 pour la requalification de la propriété sise 23-25 rue Jean de Saint-Goars entre la commune d'Ardin 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

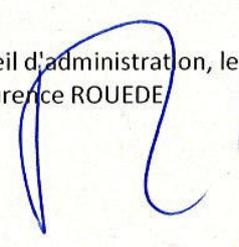
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°79-22-119 pour la requalification de la propriété sise 23-25 rue Jean de Saint-Goars entre la commune d'Ardin et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°79-22-119 pour la requalification de la propriété sise 23-25 rue Jean de Saint-Goars  
entre la commune d'Ardin et l'EPFNA

**Objet** : Opération de logements en construction neuve et éventuellement en réhabilitation de la maison existante

**Contexte** : La commune d'Ardin est située dans le département des Deux-Sèvres, au Nord-Ouest de Niort.

Il s'agit d'une commune composée de 1 244 habitants (2019) qui fait partie de la communauté de communes Val de Gâtine.

**Projet** : Le projet de la Commune consisterait à maîtriser cette propriété afin de créer une opération de logement en construction neuve et éventuellement en réhabilitation de la maison existante. Le projet pourrait comprendre également des liaisons douces. La démolition des dépendances en ruine serait nécessaire.

**Durée** : 31 décembre 2025

**Montant** : 150 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
239 149 € / 398 227 €	192 861 €	413 962 €

**Périmètre** : Périmètre de veille : Cette propriété d'une superficie totale de 1 713 m<sup>2</sup> au total est située dans le centre-bourg d'Ardin, 23-25 rue Jean de Saint-Goars, à proximité de l'école et d'un parking communal récemment aménagé. Il s'agit d'une maison d'habitat



-  Périmètre de veille (1714 m<sup>2</sup>)
-  Foncier communal





## CONVENTION DE VEILLE N° 79-22-119

POUR LA REQUALIFICATION DE LA PROPRIETE SISE 23-25 RUE JEAN DE SAINT-GOARS

ENTRE

LA COMMUNE D'ARDIN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune d'Ardin**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 rue Jean de Saint-Goars, 79160 ARDIN, représentée par **Monsieur Jean-Pierre RIMBEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

### ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-XXX du 16 mars 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune d'Ardin

La commune d'Ardin est située dans le département des Deux-Sèvres, au Nord-Ouest de Niort.

Il s'agit d'une commune composée de 1 244 habitants (2019) qui fait partie de la communauté de communes Val de Gâtine.

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

	Ardin	Intercommunalité (CC Val de Gâtine)	Département
Population (en 2019)	1 244	21 480	374 799
Variation annuelle de la population (de 2013 à 2019)	- 0,1 %	- 0,1 %	0,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux (issu de RPLS, 2021)	0,4 %	1,5 %	9,4 %
Rythme de construction annuel de logements	3 logements	16 logements	
Taux de vacance du parc de logements (en 2019)	7,6 %	10,4 %	9,1 %
Nombre de personnes par ménages (en 2019)	2,31	2,30	2,17

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLUi Gâtine Autize</b>	Approuvée le 23/06/2020
<b>PLH</b>	La commune n'est pas couverte par un PLH
<b>SCoT Pays de Gâtine</b>	Approuvé le 05/10/2015

### 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 2023-2027, 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 d'Ardin 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 (PPI) et Règlement d'Intervention (RI)**

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

**La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».**

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

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

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

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

### **2.1 Définition des secteurs d'interventions**

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants 1 périmètre de projet unique géographiquement :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLUi</u>	<u>Occupation</u>
AB 35	78 m <sup>2</sup>	Bâti	23 rue Jean de Saint-Goars	UAp	Libre
AB 37	626 m <sup>2</sup>	Bâti	25 rue Jean de Saint-Goars	UAp	Libre
AB 39	88 m <sup>2</sup>	Bâti	Le Bourg	UAp	Libre
AB 40	84 m <sup>2</sup>	Bâti	Le Bourg	UAp	Libre
AB 42	478 m <sup>2</sup>	Terre	Le Bourg	UAp	Libre
AB 197	3 m <sup>2</sup>	Terre	Le Bourg	UAp	Libre
AB 200	29 m <sup>2</sup>	Terre	Le Bourg	UAp	Libre
AB 208	28 m <sup>2</sup>	Terre	Le Bourg	UAp	Libre
AB 209	299 m <sup>2</sup>	Terre	Le Bourg	UAp	Libre



## 2.2 Définition du projet

Cette propriété d'une superficie totale de 1 713 m<sup>2</sup> au total est située dans le centre-bourg d'Ardin, 23-25 rue Jean de Saint-Goars, à proximité de l'école et d'un parking communal récemment aménagé. Il s'agit d'une maison d'habitation vacante et en mauvais état, zonée UAp au PLUi.

Cette propriété était louée jusqu'en juin 2022. Elle fait actuellement l'objet d'un arrêté de péril en raison de l'effondrement d'un mur porteur à l'intérieur de la maison suite à des infiltrations d'eau. Le logement est considéré aujourd'hui comme insalubre et les locataires ont dû quitter les lieux en urgence suite à cet effondrement.

La propriété comprend également des dépendances en ruine et un vaste terrain enrichi. Les propriétaires auraient indiqué leur souhait de mettre en vente cette propriété.

Le projet de la Commune consisterait à maîtriser cette propriété afin de créer une opération de logement en construction neuve et éventuellement en réhabilitation de la maison existante. Le projet pourrait comprendre également des liaisons douces. La démolition des dépendances en ruine serait nécessaire.

A ce stade, la commune n'a pas réalisé d'études sur ce périmètre permettant de définir le projet.

La commune se rapprochera du CAUE79 afin qu'une étude soit réalisée sur l'aménagement futur de ce site en s'articulant avec les différents aménagements effectués par la commune sur le centre-bourg.

La commune se rapprochera également des services de l'Etat (DDT79) dans le but de connaître l'ingénierie qui pourrait être proposée via l'ANCT et en vue d'étudier la faisabilité d'une opération sur ce site.

Le projet de la commune est donc le suivant : réalisation d'une opération d'habitat composée de logements individuels en accession sociale à la propriété et/ou locatifs sociaux afin d'en faire un lieu intergénérationnel avec des aménagements de type liaisons douces et de réaménager les espaces publics. L'objectif est de poursuivre l'effort de requalification du centre-bourg engagé par la commune en intervenant sur ce bien dégradé en péril qui porte un risque sur les riverains.

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

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.

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, la commune pourra solliciter l’EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

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

L’intervention de l’EPFNA sur le territoire de la commune d’Ardin se limitera à la réalisation d’études techniques sur le bâti existant en vue d’une éventuelle démolition dans le cadre du projet. L’EPFNA pourra également lancer une étude géotechnique.

La commune s’engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Elle s’engage également à prendre attache auprès des différents bailleurs sociaux du territoire ou autres opérateurs susceptibles d’être intéressés pour monter une opération de logements sur cet îlot.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, la Commune 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 commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

L’EPFNA, en tant que maître d’ouvrage de l’étude, est l’unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s’il l’estime utile, en tout état de cause l’EPFNA décidera ou non d’accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire 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 - 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 150 000 €.

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.

### **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
- 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.

### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune**

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.

Il est rappelé à la commune 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 commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA 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.

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'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 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.

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 convention sera échuë à la date du 31 décembre 2025.

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 échuë 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 commune, 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 commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune 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 : agent administratif principal : Françoise FOUCHIER
- Réfèrent politique Commune : Maire : Jean-Pierre RIMBEAU
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Louis ANDREO

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 commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- 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 Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune d'Ardin  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Pierre RIMBEAU**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/XXX en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'intervention

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 043

### Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac-Bonneval 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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°87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac-Bonneval et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac-Bonneval et l'EPFNA

**Objet** : Réhabilitation d'une ancienne minoterie en coeur de bourg.

**Contexte** : La convention opérationnelle a pour objet d'appuyer le projet de revitalisation du centre-bourg porté par la commune. A ce titre plusieurs fonciers ont été identifiés par la commune pour une intervention par la commune.

**Projet** : L'avenant à la convention opérationnelle a pour objet la régularisation des périmètres afin de mettre en conformité le périmètre de réalisation avec un intervention intervenue sur un périmètre de veille et d'étude. L'avenant vise aussi à supprimer un périmètre de réalisation sur lequel l'EPFNA n'a plus vocation à intervenir.

**Durée** : 3 ans

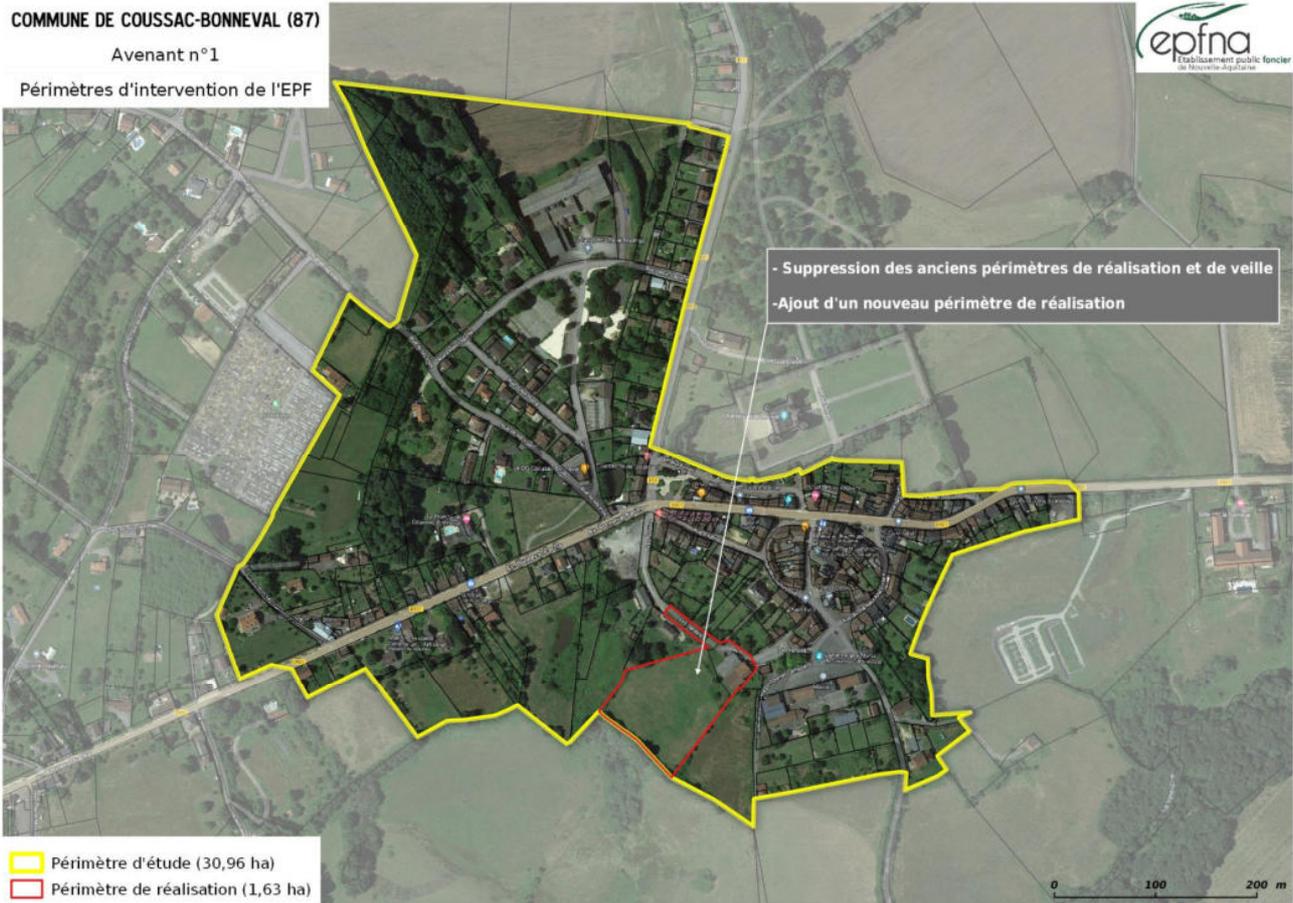
**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
533 540 € / 424 304 €	125 355 €	697 855 €

**Périmètre** : Périmètre de veille sur l'ancienne minoterie - passage en périmètre de réalisation suite à l'acquisition



■ Périmètre d'étude (30,96 ha)

■ Périmètre de réalisation (1,63 ha)



■ Périmètre de réalisation (1,63 ha)



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-21-099  
D'APPUI A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La commune de Coussac-Bonneval**, dont le siège est situé 1, place Daniel-Lamazière – 87500 COUSSAC-BONNEVAL, représentée par son maire, **Monsieur Philippe SUDRAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « **la Commune** »

**d'une part,**

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part,**

COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87)  
Avenant n°1  
Périmètres d'intervention de l'EPF



■ Périmètre d'étude (30,96 ha)  
■ Périmètre de réalisation (1,63 ha)

COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87)  
Avenant n°1  
Périmètres d'intervention de l'EPF



■ Périmètre de réalisation (1,63 ha)

## PRÉAMBULE

Le 17 novembre 2021, la commune de Coussac-Bonneval et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg. Plusieurs fonciers ont été identifiés pour faire l'objet d'une intervention opérationnelle de l'EPFNA, mais seule une ancienne minoterie a fait l'objet d'une intervention active et d'une acquisition foncière le 13 mars 2023.

Sur ce foncier, la collectivité porte un projet mixte de développement culturel et de développement économique. Cet avenant a donc pour objet la mise en cohérence des périmètres au regard de cette acquisition. En outre, certains fonciers ayant fait l'objet de projets privés, il est pertinent de les retirer de la convention opérationnelle.

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

#### **ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA PRESENTATION DE L'EPFNA**

*Par délibération en date du 24 novembre 2022, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé le nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA pour la période 2023-2027.*

*La présentation de l'EPFNA mentionnée dans le préambule de la convention est modifiée de la manière suivante :*

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

**La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat » et « développement des activités et des services ».**

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (annexe 1).

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

## **ARTICLE 2. – Modification du périmètre d'intervention**

***Cet article vient modifier l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin de supprimer d'anciens périmètres de réalisation (projet 1) et de faire évoluer un périmètre de veille en périmètre de réalisation.***

### **2.1. Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière est engagée**

Site : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte (page 2). Ces emprises foncières identifiées par la commune sont cadastrées section AB numéros 205, 237, 238, 259 et 271 pour une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>. Les parcelles ont fait l'objet d'une acquisition amiable par l'EPFNA au premier trimestre 2023.

Projet : Sur ce bien emblématique du centre-bourg, correspondant à une ancienne minoterie et à un atelier d'artisanat adossé (aéromodélisme) la collectivité porte un projet de réhabilitation multi-destinations. Au regard de la surface bâtie la collectivité envisage la création d'un tiers lieu, d'un café associatif et d'un espace dédié aux artisans souhaitant s'installer sur la commune. Par ailleurs, l'acquisition de ce bien ouvre de nouvelles perspectives en matière de cheminement doux à l'échelle du centre-bourg et permet de relier la Mairie au reste du cœur de bourg.

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux

La Commune Coussac-  
Bonneval par son Maire,

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

**Philippe SUDRAT**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'EPFNA  
Annexe n°2 : Convention opérationnelle n°87-21-099

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 044

### Avenant n°1 à la convention d'action foncière n°87-20-042 pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine Limoges Métropole 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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 d'action foncière n°87-20-042 pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

**Avenant n°1 à la convention d'action foncière n°87-20-042 pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA**

**Objet** : Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain

**Contexte** : Commune localisée dans le département de la Haute-Vienne, en banlieue Nord-Est de la ville de Limoges. Elle comptait 4655 habitants en 2019 sur un territoire de 17,4 km<sup>2</sup>. Elle fait par ailleurs partie de Limoges Métropole. La commune est longée par l'autoroute A20 qui relie Limoges à Paris et place la commune en entrée nord de Limoges. Cette accessibilité favorise son attractivité résidentielle. Cela se traduit par une croissance démographique constante dans un contexte de périurbanisation. La commune ne dispose toutefois pas d'assez de logements sociaux.

**Projet** : Avenant de prolongation de la convention jusqu'à fin 2025 afin de permettre à Limoges Métropole de réaliser une étude sur le centre-ville et surtout d'acquérir le foncier visé pour réaliser une opération mixte comportant des logements locatifs sociaux et des services.

**Durée** : 4 ans + 2 ans et demi jusqu'au 31 décembre 2025

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : EPCI

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 814 774 € / 2 136 643 €	548 083 €	3 667 393 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 7102 m<sup>2</sup> déjà identifié dans la convention initiale, comportant les parcelles AT 143, 144, 145, 146 et 147.



-  Périmètre de veille (21,98 ha)
-  Périmètre de réalisation (7102 m<sup>2</sup>)





**AVENANT N° 1**

**A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-20-042 D'ACTION FONCIÈRE POUR UNE OPÉRATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION DE L'URBANISATION AU NIVEAU DE LA RUE JEAN JAURÈS**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE RILHAC-RANCON (87)  
LA COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)**

**ET**

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

**Entre**

**La commune de Rilhac-Rancon** dont le siège est situé 2 rue du Peyrou – 87570 RILHAC-RANCON – représentée par sa Maire, **Monsieur Nadine BURGAUD**, dûment habilitée par la délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la ville ou la commune** »

**d'une part,**

**Limoges Métropole – Communauté urbaine**, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par son Président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° **BU-2023-XXX** en date du 16 mars 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA ont signé le 28 mai 2020, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 500 000 €, une convention opérationnelle N° 87-20-042 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de veille à l'échelle du centre-bourg reprenant le périmètre d'une OAP présente dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. En parallèle, la convention prévoyait également un périmètre de réalisation portant sur un secteur de projet visant à permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées section AT n° 143, 144, 145, 146 et 147 d'une superficie de 7 102 m<sup>2</sup>, localisées rue Jean Jaurès.

L'objet du présent avenant consiste à prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025 afin de permettre à Limoges Métropole de réaliser une étude à l'échelle du centre-ville tout en poursuivant les négociations en vue d'acquiescer le foncier concerné par le périmètre de réalisation pour réaliser une opération mixte comportant des logements locatifs sociaux et des services.

Au 10 février 2023, l'EPFNA portait un montant de 2 750,00 € HT pour cette opération alors que le présent partenariat arrive à échéance le 28 mai 2023.

Les orientations développées à travers la convention et son présent avenant sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA, voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

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

- ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

### **ARTICLE 4. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :**

L'échéance de la convention, en l'absence d'acquisition, est fixée au 31 décembre 2025.

Les autres dispositions de la convention n° 87-20-042 demeurent inchangées.

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

La commune de  
Rilhac-Rancon  
représentée par sa maire,  
**Nadine BURGAUD**

Limoges Métropole –  
Communauté urbaine  
représentée par son président,  
**Guillaume GUERIN**

L'établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur général,  
**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en  
date du XXX 2023.

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 87-20-042 signée le 28 mai 2020.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 045

---

### Convention de réalisation pour le réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg entre la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

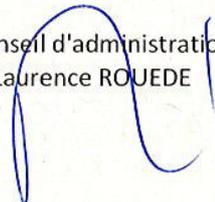
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour le réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg entre la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région  
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour le réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg entre la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA

**Objet** : redynamisation commerciale et résidentielle du centre-bourg par le réinvestissement d'une ancienne boulangerie vacante.

**Contexte** : Commune située à environ 15 km de l'Est de Limoges. Marquée par la périurbanisation elle poursuit une croissance démographique depuis les années 1980.

**Projet** : La commune et la communauté urbaine mènent une réflexion à l'échelle du centre bourg afin de définir une stratégie d'intervention foncière au moyen d'une étude urbaine. L'objectif étant alors d'identifier les fonciers bâtis et non bâtis sur lesquels l'EPFNA engagera une action foncière.

La commune est par ailleurs confrontée à des demandes régulières de professionnels ou porteurs de projets souhaitant s'installer sur la commune mais qu'elle ne peut satisfaire en l'absence de bâtisses disponibles sous maîtrise publique.

La commune a ainsi confié la mission à l'EPFNA de se porter acquéreur d'un foncier en vente doté d'une localisation stratégique afin de lui garantir une réserve immobilière.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : EPCI

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
62 422 885 €	33 803 755 €	200 748 680 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation portant sur un bâti vacant anciennement occupé par une boulangerie et son terrain attenant en friche



 Périmètre de réalisation (997 m<sup>2</sup>)







## CONVENTION REALISATION N° 87 22 100

POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE ANCIENNE BOULANGERIE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JUST-LE-MARTEL

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Saint-Just-le-Martel**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de la mairie à Saint-Just-le-Martel (87590), représentée par **Monsieur Joël GARESTIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy à Limoges (87000) – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

Ci-après dénommée, “l'**intercommunalité**” ou « **la Communauté urbaine** ou “ **la personne publique garante**” ;

### ET

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

La commune de Saint-Just-le-Martel est localisée à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Limoges, dans le département de la Haute-Vienne. Elle est intégrée à la Communauté urbaine de Limoges Métropole.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D941, axe structurant à l'échelle du Département qui relie Limoges à Bourgneuf via Saint-Léonard-de-Noblat (ancien axe Limoges-Clermont-Ferrand). De fait, Saint-Just-le-Martel est très accessible depuis Limoges favorisant une certaine attractivité résidentielle ces dernières années. Elle est desservie par le réseau de transport en commun de la communauté urbaine.

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

	Saint-Just-le-Martel	Communauté urbaine de Limoges Métropole	Département de la Haute Vienne
Population	2670	207 385	371 575
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,15 %	-0,10 %	-0,14 %
Taux de Logements locatifs sociaux	3,6%	17,2 %	12,3 %
Rythme de construction annuel	7 logements	788 logements	1081 logements
Taux de vacance du parc de logements	6,9 %	7,7 %	9,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,6	2,1	2,1 %

### La Communauté urbaine de Limoges Métropole

La Communauté Urbaine Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 207 385 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 23 novembre 2004 Mise à jour n°2 approuvé le 05/10/2022	PLUI à venir
<b>PLH 2019-2025</b>	Exécutoire en date du 11 septembre 2019	
<b>SCOT 2030</b>	Approuvé le 7 juillet 2021	

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément 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 Saint Just le Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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 et l'intercommunalité.
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA, de l'intercommunalité 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 2023-2027 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	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 2023-2027 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.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

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

Parcelles cadastrales	Surface parcellaire	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularité de la parcelle	Occupation
AA 135	180 m <sup>2</sup>	Local professionnel + appartement	5 rue du 11 novembre	U	NC	libre
AA 136	758 m <sup>2</sup>	Sols et jardins	Rue du 11 novembre	U	NC	libre
AA 132	100 m <sup>2</sup>	-	7 rue du 11 novembre	U	NC	libre



## 2.2 Définition du projet

Le projet définit par la commune et la personne publique garante porte sur la réalisation de logements.

### 2.2.A – Les modalités de sortie envisagées

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

## 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 du projet à la demande de la communauté urbaine.

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.

- Pourra engager sur demande de la Communauté urbaine 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 envisage de solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

- Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure du bâtiment
- Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...

La communauté urbaine 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, elle s'engage à valider une programmation.

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

L'EPFNA assurera, le cas échéant, 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 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 communauté urbaine sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la communauté urbaine 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 mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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.

## **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 100 000 € HT (CENT MILLE EUROS HORS TAXES)

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

### **5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de Limoges Métropole, 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 Limoges Métropole**

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 assujéti.
- 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 communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Limoges Métropole**

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

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Personne Publique Garante, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Personne Publique Garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 90 000 € jusqu'au 31 décembre 2025 par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le 31 décembre 2024, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- Avant le 31 décembre 2025, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- Le 31 décembre 2026 est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la Personne Publique Contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la

signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la Personne Publique Garante.

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

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

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

#### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

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

En l'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 :

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant a minima le Maire de la commune, le Président de Limoges Métropole 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 : Céline AUBERT [dgs@saintjustlemartel.fr](mailto:dgs@saintjustlemartel.fr)
- Réfèrent politique Commune : Le Maire – Joël GARESTIER [jgarestier@outlook.fr](mailto:jgarestier@outlook.fr)
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Maële TIJERAS [maele.tijeras@limoges-metropole.fr](mailto:maele.tijeras@limoges-metropole.fr)
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Présidente : Catherine MAUGIEN-SICARD
- Réfèrent de l'EPFNA : Lucile TAVARD [lucile.tavard@epfna.fr](mailto:lucile.tavard@epfna.fr)

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant les autres partenaires par tout moyen avec un délai de prévenance raisonnable

#### **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 saint-Just-Le-Martel  
représentée par son maire

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

**Joël GARESTIER**

**Sylvain BRILLET**

La communauté urbaine  
de Limoges Métropole  
représentée par son Président

**Guillaume GUERIN**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Pierre BRUNHES n° 2023/..... en date du .....