



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2023-205

PUBLIÉ LE 26 OCTOBRE 2023

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2023-10-12-00003 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 12 octobre 2023 délibérations B-2023-100 à B-2023-145 (597
pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2023-10-12-00003

Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine Bureau du 12 octobre 2023
délibérations B-2023-100 à B-2023-145

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-100

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne 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°33-18-105 en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

13 OCT. 2023

Transmis à la préfecture de région le

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Approbation le 16 OCT. 2023

Bordeaux, le

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Le

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA (CERONS)

Objet : Extension d'une zone d'activité en milieu rural

Contexte : Lors de la réunion du Bureau tenue en mars 2023, il a été porté à votre attention une proposition d'avenant à la convention opérationnelle n°33-18-105, préalablement conclue avec la Communauté de Communes Convergence Garonne en Gironde. Suite à vos observations sur la nature des enjeux de ce projet d'avenant, son examen a été reporté à une réunion ultérieure, avec une attention particulière portée sur les aspects opérationnels du projet et son intérêt à cet emplacement précis.

Cette convention, axée sur le développement économique, vise à s'inscrire dans la stratégie globale de la collectivité, qui repose sur deux axes majeurs :

1. La promotion de la recherche et de l'accueil de nouvelles entreprises en milieu rural.
2. L'accompagnement et l'animation des entreprises déjà établies.

L'EPFNA a initié, dès 2019, une série d'acquisitions au sein du périmètre défini dans la convention opérationnelle établie avec la Communauté de Communes Convergence Garonne qui représente 9 hectares. À ce jour, l'EPFNA a déjà réalisé 15 acquisitions, couvrant ainsi les deux tiers de la superficie délimitée, tandis que d'autres se trouvent actuellement en phase de finalisation. En parallèle, une procédure de DUP est en cours pour l'acquisition des autres parcelles concernées par le projet.

Dans ce contexte, la collectivité a également engagé des études, suivies et approuvées par les services de l'État, en vue de l'extension de la zone d'activité prévue. Simultanément, la Communauté de Communes Convergence Garonne a lancé une étude d'impact visant à prendre en compte les aspects environnementaux et à justifier la transformation de la zone actuellement identifiée comme « zone à urbaniser pour de l'activité économique » (AUy) selon le PLU de Cérons. Une note technique de la CDC est d'ailleurs annexée au présent courrier à ce sujet.

Si cette démarche peut interroger au regard des réflexions en cours et de la mise en œuvre du ZAN et du nouveau PPI de l'EPFNA, compte tenu des nombreuses actions déjà engagées, qui contribueront à maintenir des dizaines d'emplois et à assurer la continuité des activités industrielles, il est impératif que l'EPFNA puisse honorer ses engagements envers la CDC Convergence Garonne depuis près de cinq ans à présent.

Projet : Le projet sur ce site vise à l'extension de la zone d'activité. Ce projet participera au maintien de dizaines d'emplois, et à la continuité de l'activité industrielle en milieu rural, à proximité de toutes les aménités (sortie A62 à 4 kms).

Durée : 5 ans

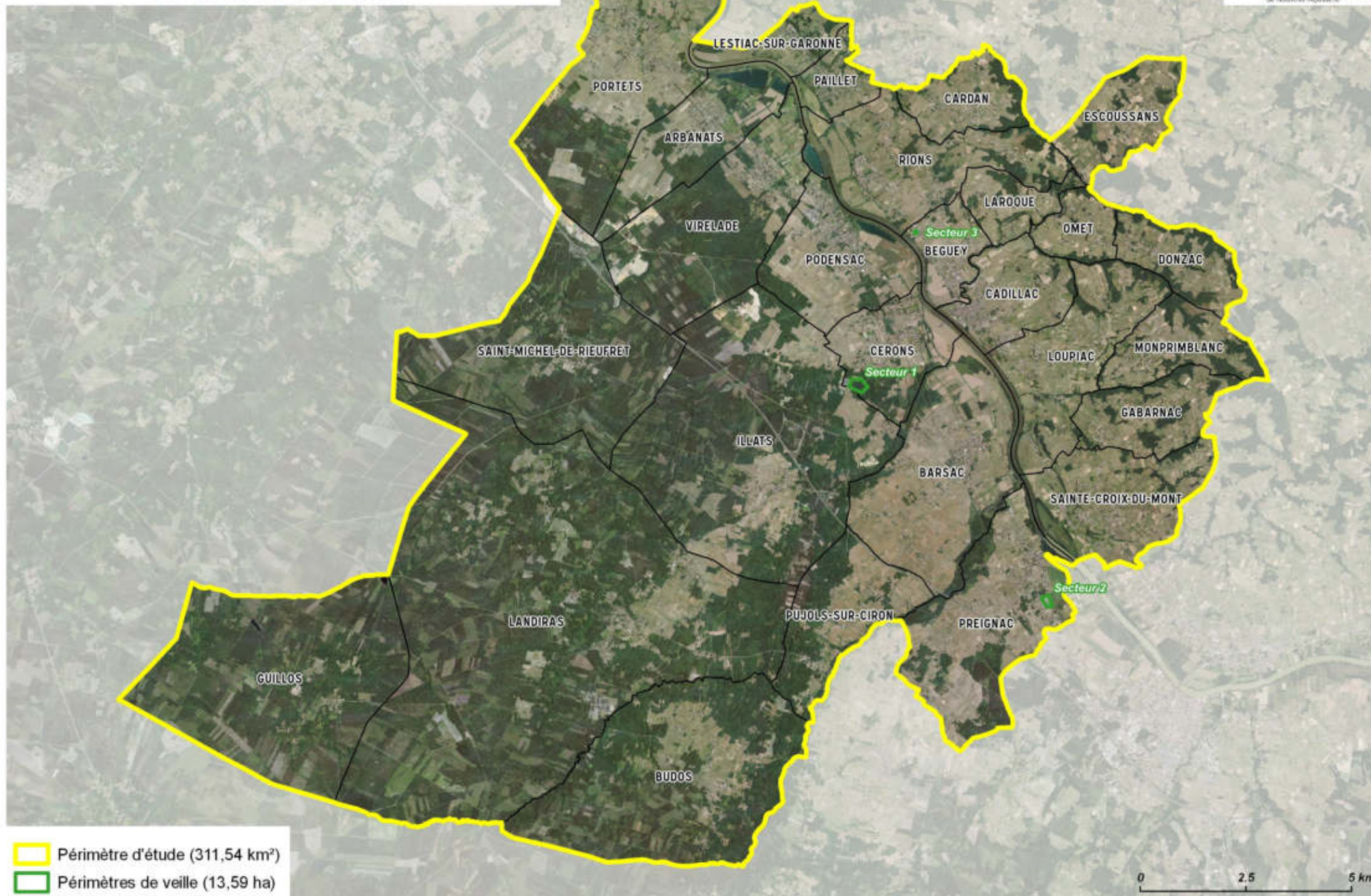
Montant : 600 000 € + 400 000 €

Garantie de rachat : Communauté de Communes Convergence Garonne

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 454 637 €	2 571 687 €	5 761 881 €

Périmètre : Secteur "LABACHE" à Cérons sur une emprise de près de 9 hectares à proximité de la RD117 et de l'autoroute A62.







□ Périmètre de veille (3,98 ha)





AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-105 EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes Convergence Garonne, dont le siège est situé, 12 rue du Maréchal Leclerc Hauteclocque – 33 720 PODENSAC représentée par son président, **Monsieur Jocelyn DORE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** », 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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°en date du.....

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

En date du 25 octobre 2019, l'EPFNA et la Communauté de communes Convergence Garonne ont signé une convention opérationnelle en faveur du développement économique sur les secteurs de Cérons, Preignac et Beguey.

Le territoire, à proximité de deux pôles dynamiques qui polarisent l'économie en raison de leur effet masse, s'est donnée deux grands axes de développement :

- La recherche et l'accueil de nouvelles entreprises en milieu rural ;
- L'accompagnement et l'animation des entreprises existantes.

Au sein de ces axes de travail, la Communauté de Communes Convergence Garonne a défini la ZAE Labache de Cérons (le long de la départementale 117) comme un site stratégique pour le développement économique. Sur ce site de près de 90 000 m², l'EPFNA a déjà réalisé l'acquisition d'environ deux tiers du périmètre de la ZAE Labache et d'autres fonciers sont en cours d'acquisition. Sur l'ensemble de l'opération il reste à acquérir environ un tiers des parcelles.

Le présent avenant permet d'une part une mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2023 – 2027 de l'EPFNA, et d'autre part d'augmenter l'engagement financier global au titre de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur le territoire de la CDC Convergence Garonne.

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'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 :

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 DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

« Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT). »

Les autres parties de ces articles et de la convention restent inchangés.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
Convergence Garonne
représentée par son président

Jocelyn DORE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-101

Convention de réalisation n°16-23-077 pour le réinvestissement du patrimoine bâti de Naval Groupe entre la commune de Ruelle sur Touvre, Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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,

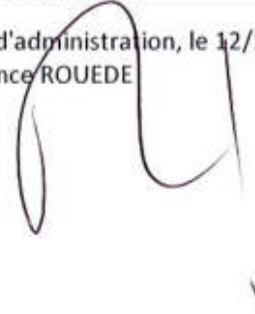
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°16-23-077 pour le réinvestissement du patrimoine bâti de Naval Groupe entre la commune de Ruelle sur Touvre, Grand Angoulême 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023


Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Bureau
Le Secrétaire général pour les collectivités régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-23-077 pour le réinvestissement du patrimoine bâti de Naval Groupe entre la commune de Ruelle sur Touvre, Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement du patrimoine bâti vacant de Naval Groupe en centre-ville de Ruelle-sur-Touvre

Contexte : La commune de Ruelle sur Touvre, est située dans le département de la Charente, au sein de la Communauté de Grand Angoulême. Elle bénéficie de la présence de l'industriel Naval Groupe créant un bassin d'emplois conséquent.

Projet : Naval Groupe est propriétaire d'une vaste propriété inscrite au patrimoine remarquable, actuellement en friche et localisée en centre ville. Le réinvestissement de cette propriété permettra l'implantation de nouvelles activités économiques.

Durée : 3 ans

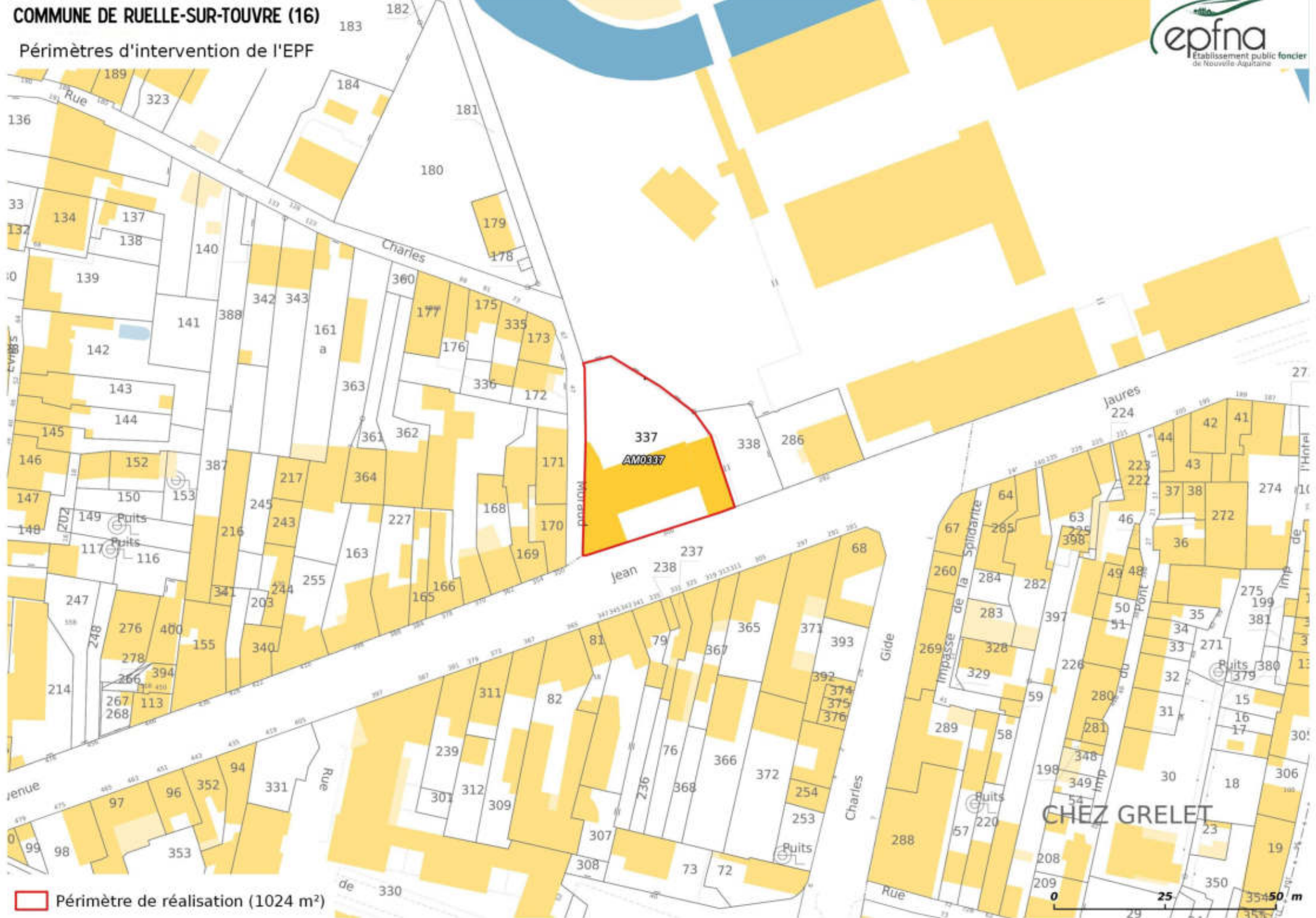
Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 178 044 € / 3 673 142 €	867 926 €	4 922 860 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation porte sur l'ancien hôtel de la direction Naval, patrimoine remarquable de la ville de Ruelle sur Touvre



Périmètre de réalisation (1024 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-23-077

POUR LE REINVESTISSEMENT DU PATRIMOINE BATI DE NAVAL GROUP

ENTRE

LA COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET L'EPFNA

ENTRE

La **commune de Ruelle-Sur-Touvre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Auguste Rouyer à Ruelle sur Touvre (16600), représentée par **Monsieur Jean-Luc VALANTIN**, 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 de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 Boulevard Besson Bey à Angoulême (16000) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

d'autre part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du 12 /10/2023

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

PRÉAMBULE

La commune de Ruelle sur Touvre

La commune de Ruelle sur Touvre est localisée au centre du département de la Charente, à l'Est de la ville centre Angoulême. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de Grand Angoulême depuis 1989, puis à GrandAngoulême depuis 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route N.141, la D 941 et par la rocade d'Angoulême, la D 1000. Elle est desservie par une gare TGV située sur l'axe LGV de Paris-Bordeaux.

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

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7364	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,12 %	0,17 %	-0,07%
Taux de Logements locatifs sociaux	12,09%	14,81 %	8,71%
Rythme de construction annuel	12	534	1 018
Taux de vacance du parc de logements	7,85%	8,87%	11,18%
Nombre de personnes par ménages	2,04	2,09	2,13
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 314	64 867	139 934
Nombre d'entreprises	42	1 346	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	104	2670	6 830
Taux de chômage annuel moyen	12,07%	15,21%	13,60%

La communauté d'agglomération GrandAngoulême

La communauté d'agglomération GrandAngoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 38 communes.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUI	Approuvé 5 décembre 2019	Modification n°4 prescrite le 23 juin 2023
PLH (2020-2025)	8 juillet 2021	
SCOT del'Angoumois	Approuvé le 10 décembre 2013	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 10 juin 2014.

Cette convention cadre s'inscrit dans l'objectif reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 »

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

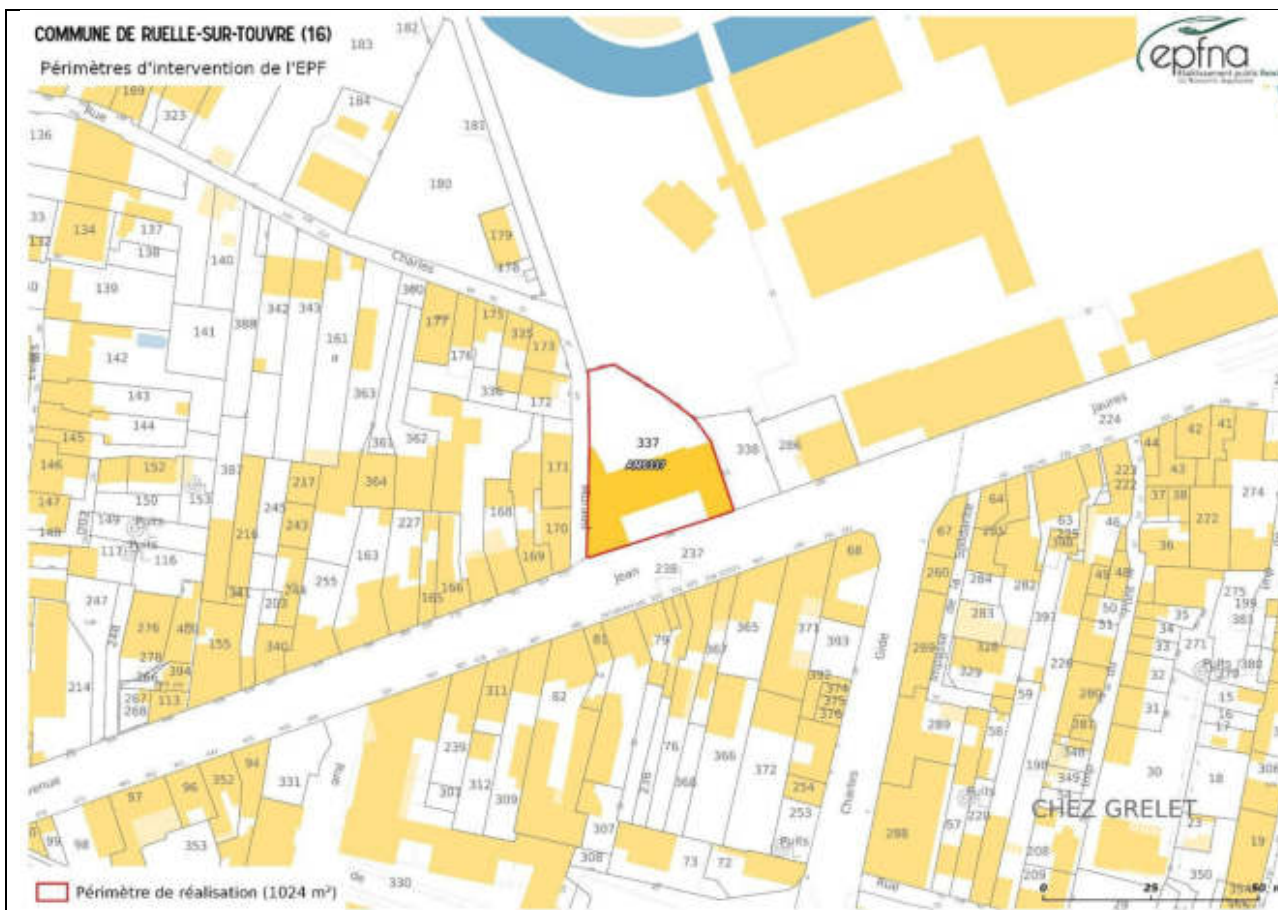
Le secteur d'intervention est identifié comme « Hôtel de la Direction Naval Group » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
AM 337	1030 m ²	Bâti	300 avenue Jean Jaurès	UB	Bâtiment principal identifié comme élément du patrimoine bâti à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.	vacant

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

Le bien est un ensemble immobilier édifié en 1808. Il est composé d'un bâtiment principal et de deux ailes. Le bâtiment hébergeait d'un côté les appelés effectuant leur service militaire au sein de l'entreprise NAVAL GROUP, et de l'autre côté la direction.

NAVAL Group a indiqué avoir procédé au désamiantage, cette information restant toutefois à confirmer. Le jardin est potentiellement pollué au regard de l'histoire industrielle mais aucune étude pollution n'a été remise à ce stade.



2.2. Définition du projet

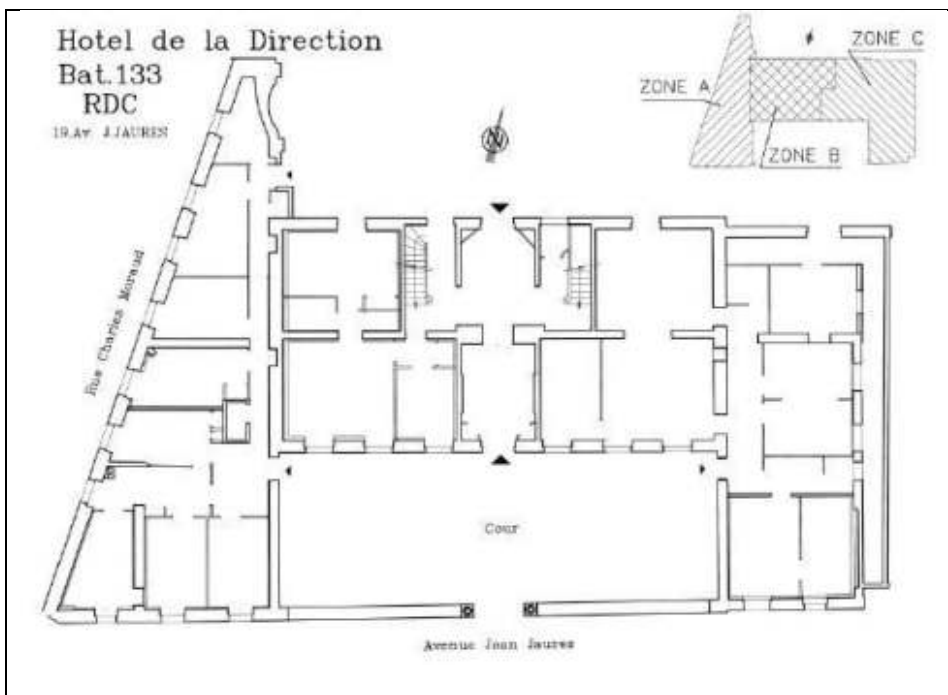
La présente convention de projet fait suite à deux ans de réflexion et d'échanges avec la commune, NAVAL-GROUP et l'EPFNA

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

- Etude de programmation commerciale
- Etude de stratégie foncière à l'échelle du centre-ville
- ORT multisites

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

- Démolition de l'aile A du bâtiment pour un projet d'aménagement de voirie
 - Réinvestissement des bâtiments B et C pour l'implantation d'une activité libérale et/ou habitat et/ou commerce et/ou requalification en hébergement de tourisme.
- Plusieurs prospects sont identifiés.



2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, à un investisseur privé ou une foncière commerciale.

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : juin 2023 – accord en septembre 2023
- Réalisation des études complémentaires : 1^{er} semestre 2024
- Consultation d'opérateurs : 2025
- Choix de l'opérateur par la commune
- Signature promesse de cession : 1^{er} semestre 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2^{ème} semestre 2026

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicitera l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes, si ces dernières s'avèrent effectivement nécessaires :

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude pollution (identification du niveau de pollution pour mise en place de restriction d'usage)

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

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition – CMD (annexe 2)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Dans le cadre du présent projet, l'EPFNA ne réalisera pas de démolition ni de dépollution.

Dans l'hypothèse d'une modification du projet, la présente convention devra être modifiée par voie d'avenant afin d'intégrer le programme de démolition/dépollution, le budget et le calendrier afférent.

La commune devra valider ces travaux par délibération du conseil municipal.

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

NC

5.2. Plafond de dépenses

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

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prendra la forme d'une délibération du conseil municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS par intérim – DGA – Madame Caroline COUTARD
- Réfèrent politique Commune : Maire – Monsieur Jean-Luc VALANTIN
- Réfèrent de l'EPFNA : Directrice de projets – Madame Lucile TAVARD

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Ruelle-sur-Touvre

représentée par son maire,

La communauté d'agglomération GrandAngoulême

représentée par son président,

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur général,

Jean-Luc VALANTIN

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 102

Avenant n°6 à la convention projet n°CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la ville de Gond-Pontouvre, Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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°6 à la convention projet n°CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la ville de Gond-Pontouvre, Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 430 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

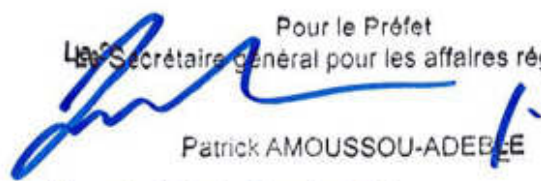


Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBE



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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°6 à la convention projet n°CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la ville de Gond-Pontouvre, Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Densification de deux ilots urbains pour de la production de logements

Contexte : Commune dynamique de première couronne de la ville d'Angoulême, Gond-Pontouvre est déficitaire au titre de la loi SRU. Le parc de logements est majoritairement ancien et dégradé.

Projet : la convention a pour objet la maîtrise foncière d'îlots urbains structurants en coeur de ville en vue d'y développer des opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux. En raison du contexte économique les porteurs de projets n'ont pu se porter acquéreurs dans les délais impartis. C'est pourquoi il est nécessaire de prolonger la convention opérationnelle

Durée : 31/12/2023 -> 31/12/2024

Montant : 1 430 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 327 231 € / 3 070 414 €	865 061 €	2 049 023 €

Périmètre : Périmètres de réalisation intégrant les ilots Anglades et Foulpougne constitués majoritairement de fonds de jardin en centre-bourg





**AVENANT N°6
A LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-14-025
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002**

ENTRE

LA COMMUNE DE GOND PONTOUVRE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune de Gond-Pontouvre**, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

d'une part,

Et

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du Président en date du,
Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

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 12 octobre 2023,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême a conclu avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une convention cadre annexée à la présente, afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux.

En ce sens, une convention projet a été signée entre la commune de Gond-Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPF visant plus particulièrement à la maîtrise foncière d'îlots urbains structurants en cœur de ville en vue d'y développer des opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux. La maîtrise foncière de ces îlots nécessite l'acquisition à la fois d'habitations mais également de plusieurs fonds de jardin.

L'ensemble du foncier actuellement porté par l'EPFNA fait l'objet de trois promesses de vente à des opérateurs privés en vue du développement de projet de création de logements neufs et en réhabilitation.

Le foncier bâti de l'îlot Anglades a été cédé à DTG Patrimoine en 2023. Toutefois, la réitération des actes avec Bermax d'une part et AMETIS d'autre part, ne pourra se faire sur l'année 2023 dans la mesure où les conditions suspensives ne sont pas toutes levées.

Notamment, Bermax et le bailleur social partenaire de l'opération LOGELIA ont rencontré des difficultés nécessitant de revoir tout le plan de financement de l'opération.

Par ailleurs, le permis de construire d'AMETIS a été accordé avec une prescription de diagnostic archéologique. Ce dernier ne pourra pas être mené sur l'année 2023.

Par conséquent, lesdits terrains ne seront donc pas destockés avant l'échéance de la convention opérationnelle, à savoir le 31 décembre 2023.

Dès lors, le présent avenant vise au prolongement de la durée de portage de 12 mois.

Ainsi, l'article 4.1 de la convention doivent être modifiés dans le cadre de cet avenant n°6.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 4. — DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

Cet article vient modifier l'article 4.1 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au **31 décembre 2024**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- 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 4 exemplaires originaux

La Commune de Gond-Pontouvre
représentée par son Maire,

Gérard DEZIER

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême
représentée par son Président,

Xavier BONNEFONT

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° 2023/ en date du

Annexe n° 1 : convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 3 : Avenant n°2 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 4 : Avenant n°3 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 4 : Avenant n°4 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 5 : Avenant n°5 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 5 : convention cadre n° CC 16-14-002

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-103

Avenant n°4 à la convention d'adhésion projet n°16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce entre Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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°4 à la convention d'adhésion projet n°16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce entre Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention d'adhésion projet n°16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce entre Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Aménagement d'une Voie Douce à l'échelle du département de la Charente

Contexte : Prolongation de la durée de la convention afin de permettre les dernières rétrocessions permettant la clôture de l'intervention de l'EPFNA dans le cadre de cette convention

Projet : Aménagement d'une Voie Douce à l'échelle du département de la Charente

Durée : 15/12/2014 -> 31/12/2024

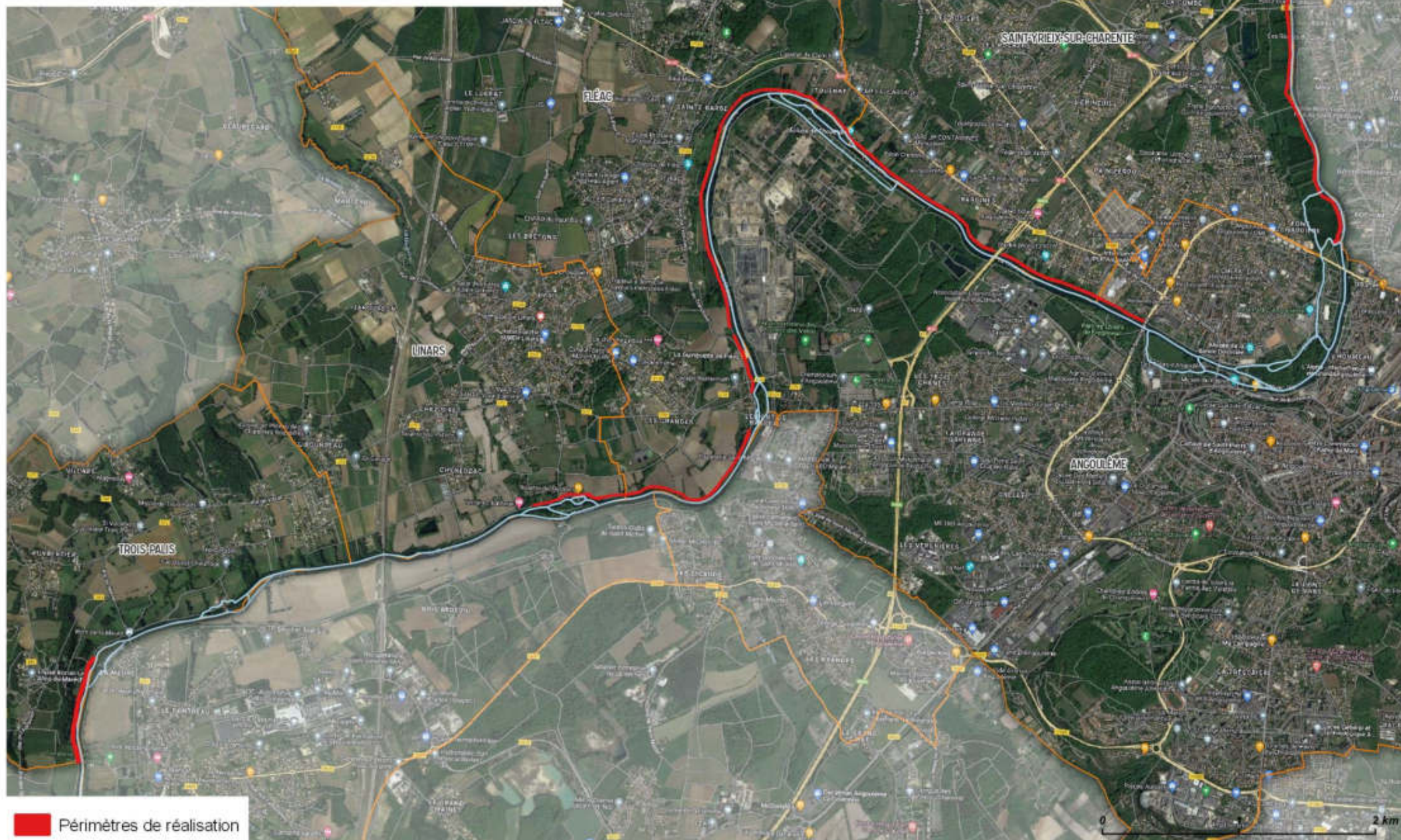
Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Grand Angoulême

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
47 494 960 €	24 101 920 €	95 273 472 €

Périmètre : Périmètre correspondant à un linéaire foncier le long de la Charente





**AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 15 – 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE
DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé –25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire n°..... en date du,
ci-après dénommée « **l'EPCI** »

d'une part,

Le département de La Charente, dont le siège est – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par son président, **Monsieur Philippe BOUTY**, dûment habilité par une délibération du,
ci-après dénommé « **le département** »

d'autre 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 **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°..... en date du

ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a été sollicité par le département de la Charente, la communauté d'agglomération de Grand Cognac et la communauté d'agglomération de Grand Angoulême afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet de « Voie Douce » en Val de Charente dédié aux modes de déplacement doux entre les communes de Merpins et de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Cette réalisation nécessite de maîtriser des emprises le long du fleuve de la Charente sur les communes de Cognac, Châteaubernard, Saint-Brice, Gensac-la-Pallue, Bourg-Charente, Jarnac, Triac-Lautrait, Bassac, Saint-Simon, Angeac-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Mosnac, Trois-palis, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente et Angoulême.

Ainsi, une convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 a été signée le 27 novembre 2015 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de La Charente et l'EPFNA. Un avenant à cette convention a été signé le 4 juillet 2019 afin d'augmenter le plafond financier, d'élargir le périmètre d'intervention et de transférer les engagements de l'ancienne convention conclue avec la commune de Trois-Palis vers cette nouvelle convention.

Un avenant n°2 et n°3 ont été régularisés aux fins de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

Le présent avenant est l'occasion de faire un point d'étape sur la procédure et les prochaines échéances tout en mettant à jour la convention avec le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

1. Phase administrative

Suite à l'enquête publique qui a eu lieu du 09 octobre 2013 au 16 novembre 2013, le projet a été déclaré d'utilité publique le 03 avril 2014.

Par arrêté du 13 juillet 2016, le Préfet de la Charente a prescrit l'ouverture de l'enquête publique parcellaire. Cette enquête s'est déroulée du 13 septembre 2016 au 04 octobre 2016 inclus. Le 25 octobre 2016, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête et émis un avis favorable.

Les parcelles comprises dans le périmètre de l'enquête ont été déclarées cessibles le 30 juin 2017.

2. Transfert de propriété

Le Juge de l'Expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 25 octobre 2017.

Celle-ci a ensuite été modifiée par une ordonnance rectificative du 27 novembre 2017 et du 25 janvier 2021, corrigeant des erreurs matérielles.

Il convient encore de finaliser l'enregistrement des ordonnances auprès du Service de la Publicité Foncière.

3. Notification des offres

Conformément à l'article R. 311-6 du code de l'expropriation, l'EPFNA a procédé à la notification et à la signification des mémoires valant offre le 23 avril 2019.

4. Saisine du juge de l'expropriation

Conformément à l'article R. 311-9 du code de l'expropriation, à défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter de la notification du mémoire prévu à l'article R. 311-6, l'EPFNA a procédé à la saisine du juge de l'expropriation le 10 octobre 2019 aux fins de fixation judiciaire du prix.

Sur le territoire de Grand Angoulême, la procédure d'expropriation concerne 116 propriétaires et 101 parcelles répartis en 68 comptes de propriétés (dossiers d'expropriation) comme suit :

- 5 dossiers sur Angoulême
- 26 dossiers du Fléac
- 1 dossier sur Trois-Palis
- 36 dossiers sur Saint-Yrieix-sur-Charente

Suite aux transports et aux audiences, l'EPFNA recevait en novembre 2021 les derniers jugements fixant les indemnités d'expropriation.

Courant 2022 et 2023, l'EPFNA a procédé aux paiements/consignations des sommes dues suite aux jugements tout en finalisant les derniers traités d'adhésion et l'enregistrement des ordonnances et actes auprès du Service de la Publicité Foncière.

En suivant les enregistrements des ordonnances auprès du Service de la Publicité Foncière, l'EPFNA procède aux significations des jugements et consignations.

Suite à ce long process il a été interjeté appel d'une décision de fixation judiciaire du prix. La date de l'audience n'est toujours pas fixée par la CAA de Bordeaux.

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition. L'avenant n° 3 prolongeait cette durée jusqu'au 31 décembre 2023.

Vu les délais d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière, les délais de recours des expropriés, il convient de prolonger la durée de la convention afin de finaliser les dernières acquisitions en pleine propriété par l'EPFNA tout en respectant les délais administratifs et de recours juridiques.

Vu ce qui précède et le calendrier judiciaire que nous ne maîtrisons pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2024. A noter que les rétrocessions des emprises foncières déjà en pleine propriété par l'EPFNA seront réalisées au cours de l'année 2023.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que la convention objet des présentes et ses avenants ont été rédigés 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 au présent avenant.

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Ainsi, il est nécessaire de modifier le paragraphe 4.2 « Durée de la convention » de l'article 4 « Déroulement de la convention » de la convention initiale comme suit :

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2024**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême 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.

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

- Acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- Paiement du prix par l'EPCI ;
- Réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-15-003 et ses avenants restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême
représentée par son président,

Le Département de La Charente
représenté par son président,

Xavier BONNEFONT

Philippe BOUTY

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°
..... du

Annexe 1 : Convention d'adhésion-projet n°16-15-003.

Annexe 2 : Avenant n°1.

Annexe 3 : Avenant n°2.

Annexe 4 : Avenant n°3.

Annexe 5 : PPI 2023 - 2027

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-003 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de La Charente et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-104

Avenant n°8 à la convention projet n°16-14-004 Chais Monnet et rue piétonnes entre la commune de Cognac 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,

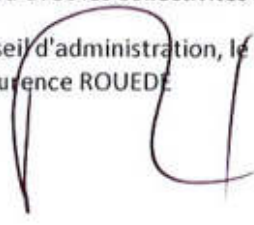
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°8 à la convention projet n°16-14-004 Chais Monnet et rue piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

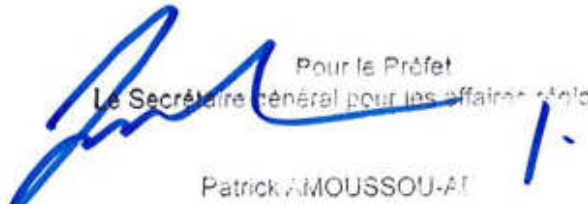


Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-AÏ

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°8 à la convention projet n°16-14-004 Chais Monnet et rue piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-ville

Contexte : Prolongation de la convention opérationnelle suite à l'abandon d'un projet porté par la société Homnia et le positionnement récent d'un nouvel investisseur pour une opération mixte intégrant une activité de restauration en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

Projet : Revitalisation du centre-ville de Cognac par des opérations de nature diverse (commerce, services publics, logements)

Durée : jusqu'au 31/12/2024 (+1 an)

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
11 051 806 € / 10 723 581 €	2 741 110 €	25 070 308 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur des îlots en coeur de ville



- Périmètre d'étude (16,53 ha)
- Périmètres de veille (77,62 ha)
- Périmètres de réalisation (2,24 ha)



**AVENANT N° 8
A LA CONVENTION DE PROJET N°CCP 16-14-004 CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES**

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La ville de Cognac dont le siège est situé à – Hôtel de Ville – 68 boulevard Denfert-Rochereau CE 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son Maire, **Monsieur Morgan BERGER**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal n°... en date du ...,

Ci-après dénommée « **la ville ou 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 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 conseil d'administration n° en date du ,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La ville de Cognac et l'EPFNA ont signé le 1^{er} août 2014, pour une durée de 5 ans et un engagement financier maximal de 1 500 000 €, une convention projet relative à la convention projet N°CC 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de veille correspondant aux rues piétonnes commerçantes du cœur de ville ainsi que plusieurs chais et locaux d'activités en friche pour certains. En parallèle, la convention prévoyait également un périmètre de réalisation portant sur deux bâtis vacants et dégradés situés rue Aristide Briand, ainsi qu'un terrain boisé de 3 hectares en bordure de la Charente.

Le 5 mai 2015, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un premier avenant (annexe 2) visant dans un premier temps à se mettre en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPFNA. Dans un second temps, cet avenant prévoyait une modification du périmètre de veille foncière.

Le 6 octobre 2015, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un second avenant (annexe 3) modifiant le périmètre de veille foncière et intégrant un nouveau périmètre de réalisation portant sur une friche industrielle située rue Plumejeau. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Le 5 septembre 2018, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un troisième avenant (annexe 4) portant l'engagement financier maximal de 1 500 000 € à 2 500 000 € au titre de la convention projet. Par ailleurs, la durée de portage a été fixée à 8 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Le 30 mars 2021, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un quatrième avenant (annexe 5) modifiant le périmètre de réalisation en retirant deux projets et réduisant le périmètre de veille au centre historique.

Le 20 décembre 2021, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un cinquième avenant (annexe 6) modifiant le périmètre de réalisation en retirant deux projets et validant l'attribution d'une minoration foncière dans le cadre d'une cession.

Le 16 décembre 2022, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un sixième avenant (annexe 7) validant l'attribution d'une minoration foncière dans le cadre d'une cession.

Le 19 décembre 2022, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un septième avenant (annexe 8) annulant l'attribution d'une minoration foncière de 420 000 € pour un projet caduc. En parallèle, l'avenant attribue une minoration foncière dans le cadre de la concrétisation d'une cession à CAP 'Solidarité d'une propriété maîtrisée par l'EPF en cœur de ville permettant la réalisation d'une opération d'habitat inclusif sous forme de colocation pour 6 personnes en situation de handicap ainsi que 7 logements à loyer modérée. La société s'est retirée du projet par courriel le 21 février 2023.

L'objet du présent avenant consiste :

- A prolonger d'un an supplémentaire la durée de portage jusqu'au 21 décembre 2024 afin de pouvoir céder à la SAS MD Invest une propriété maîtrisée en cœur de ville permettant la réalisation d'une opération mixte intégrant une surface commerciale en rez-de-chaussée de type restauration et des appartements en accession libre aux étages.

Ce projet mixte s'inscrit dans le cadre de la politique de revitalisation du centre-ville impulsée par la ville de Cognac dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Pour les opérations futures, il est convenu que l'EPFNA et la ville de Cognac privilégieront la rédaction d'une convention opérationnelle par projet afin de déterminer un engagement financier et un délai de portage propres à chaque intervention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- **ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

La durée totale de la convention est fixée à 10 ans, soit jusqu'au 21 décembre 2024.

Les autres dispositions de la convention n°CCP 16-14-004 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La ville de Cognac
représentée par son maire

Morgan BERGER

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°

Annexe 1 : Convention projet n° CCP 16-14-004 signée le 1^{er} août 2014

Annexe 2 : Avenant n°1 signé le 5 mai 2015

Annexe 3 : Avenant n°2 signé le 6 octobre 2015

Annexe 4 : Avenant n°3 signé le 5 septembre 2018

Annexe 5 : Avenant n°4 signé le 30 mars 2021

Annexe 6 : Avenant n°5 signé le 20 décembre 2021

Annexe 7 : Avenant n°6 signé le 16 décembre 2022

Annexe 8 : Avenant n°7 signé le 19 décembre 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-105

Convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil 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,

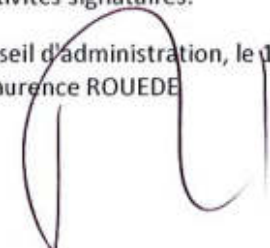
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'une activité de bar / restauration

Contexte : Commune située au nord-est de la Charente, Nieuil compte près de 1 000 habitants. La commune compte une école. Elle se situe à une trentaine de kilomètres d'Angoulême.

Projet : Une activité de bar / restauration qui fonctionnait bien, a dû cesser à la suite du divorce des propriétaires. La commune nous a sollicité pour engager des discussions sur la reprise de cette activité. Elle souhaite effectuer des travaux le plus rapidement possible, de ce fait la commune était intéressée pour effectuer une acquisition en démembrement de propriété avec un paiement échelonné.

Durée : 5 ans

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
188 111 € / 476 660 €	67 213 €	218 425 €

Périmètre : Périmètre de réalisation comprenant un local commercial avec un appartement à l'étage et deux dépendances d'une surface bâtie d'environ 350 m² et d'une surface totale de 1233 m².



 Périmètre de réalisation (1233 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-23-102

POUR LE RÉINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN RESTAURANT DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUIL (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de NIEUIL**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 81 rue Jean-Mesturas à NIEUIL (16270), représentée par **Monsieur Laurent SELLIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Nieuil

La commune de Nieuil est localisée au nord-est du département de la Charente. Elle est intégrée à la communauté de commune de Charente Limousine.

Entourée par les communes de Saint-Claud, Suaux et Lussac, Nieuil est situé à 7 km au nord-est de Chasseneuil-sur-Bonnieure, la plus grande ville à proximité. L'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale 739 reliant Saint-Claud.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	918	35 272	351 718
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,1	-0,3	-0.1
Rythme de construction annuel (logement)	11.3%	11.2%	11.6%
Taux de vacance du parc de logements	86	15.2% 3 524	10.6% 21 136
Nombre de personnes par ménages	2.20	2.06	2.06
Nombre d'entreprises	4	2 309	28 534
Taux de chômage annuel moyen	8.9%	12.3%	12.7%

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
I 996	1236 m ²	Bâti	Le Bourg	AS 1	Non



2.2. Définition du projet

La Commune de Nieuil a sollicité l'EPFNA pour l'acquisition et le portage d'une propriété composée d'un local commercial en rez-de-chaussée, un appartement à l'étage et deux dépendances. La commune souhaite réhabiliter le bâti afin de faciliter la reprise d'une activité de bar-restauration. Le projet étant défini et la Commune souhaitant démarrer les travaux rapidement, une acquisition en démembrement de propriété pourra être envisagée.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : Le réinvestissement d'une activité de restauration dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire ou par délibération du CM sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA feront l'objet d'une cession de l'usufruit à la commune.

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 150 000 €.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

L'acquisition du foncier se fera en démembrement de propriété. L'EPFNA se portera acquéreur de la nue-propriété et la commune se portera acquéreur de l'usufruit du bien.

Le montant de l'acquisition sera partagé entre l'EPFNA et la commune de la manière suivante :

- 90 % à la charge de l'EPFNA,
- 10 % à la charge de la commune.

Les 10 % d'acquisition de l'usufruit à la charge de la commune seront retranchés du reste à charge final lors de la cession de la pleine propriété par l'EPFNA à la commune.

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 des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement.

La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 155 000 € jusqu'au 31 décembre 2028 par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- 2024, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- 2025, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- 2026, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- 2027, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- 2028, la personne publique garante verse à l'EPFNA le reste à charge.
- Au terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la Commune : signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante.

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

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

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

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2028.

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

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

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

10.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

10.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

11. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Nieuil
représentée par son maire,

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

Laurent SELLIER

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 106

Avenant n°1 à la Convention de réalisation n°17-23-005 relative à la maîtrise foncière de l'ilot « Route De Saint Pierre » entre Communauté de Communes de L'Île D'Oleron, la commune de Dolus D'Oleron 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,

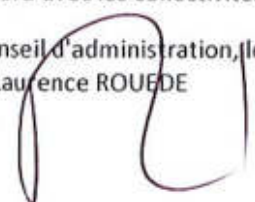
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la Convention de réalisation n°17-23-005 relative à la maîtrise foncière de l'ilot « Route De Saint Pierre » entre Communauté de Communes de L'Île D'Oleron, la commune de Dolus D'Oleron 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023


Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEELLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la Convention de réalisation n°17-23-005 relative à la maîtrise foncière de l'îlot « Route De Saint Pierre » entre Communauté de Communes de L'île D'Oleron, la commune de Dolus D'Oleron et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-bourg et création logements.

L'avenant vise à augmenter le montant plafond pour permettre une acquisition.

Contexte : La Commune de DOLUS D'OLERON se situe dans la partie méridionale de l'île d'Oléron dans le département de la Charente-Martime. Bénéficiant d'une double façade maritime, sa localisation en bord de mer en a fait une ville côtière importante. Il s'agit d'une cité commerçante majeure du Pays Marennes-Oléron.

Projet : Le projet définit est le suivant :

Sur le court terme : maintenir et sécuriser l'activité médical d'un cabinet. L'activité sera ensuite déplacée sur un foncier communal sur lequel la Commune fait construire une maison de santé dont la livraison est prévue pour fin 2027 et un transfert d'activité la même année ;

Sur le moyen terme : construire un programme de logements sociaux et/ou abordables à compter du départ des médecins. Des bailleurs et des opérateurs seront consultés en ce sens par l'EPFNA pour permettre à la CdC et la Commune de retenir un lauréat.

Durée : 5 ans

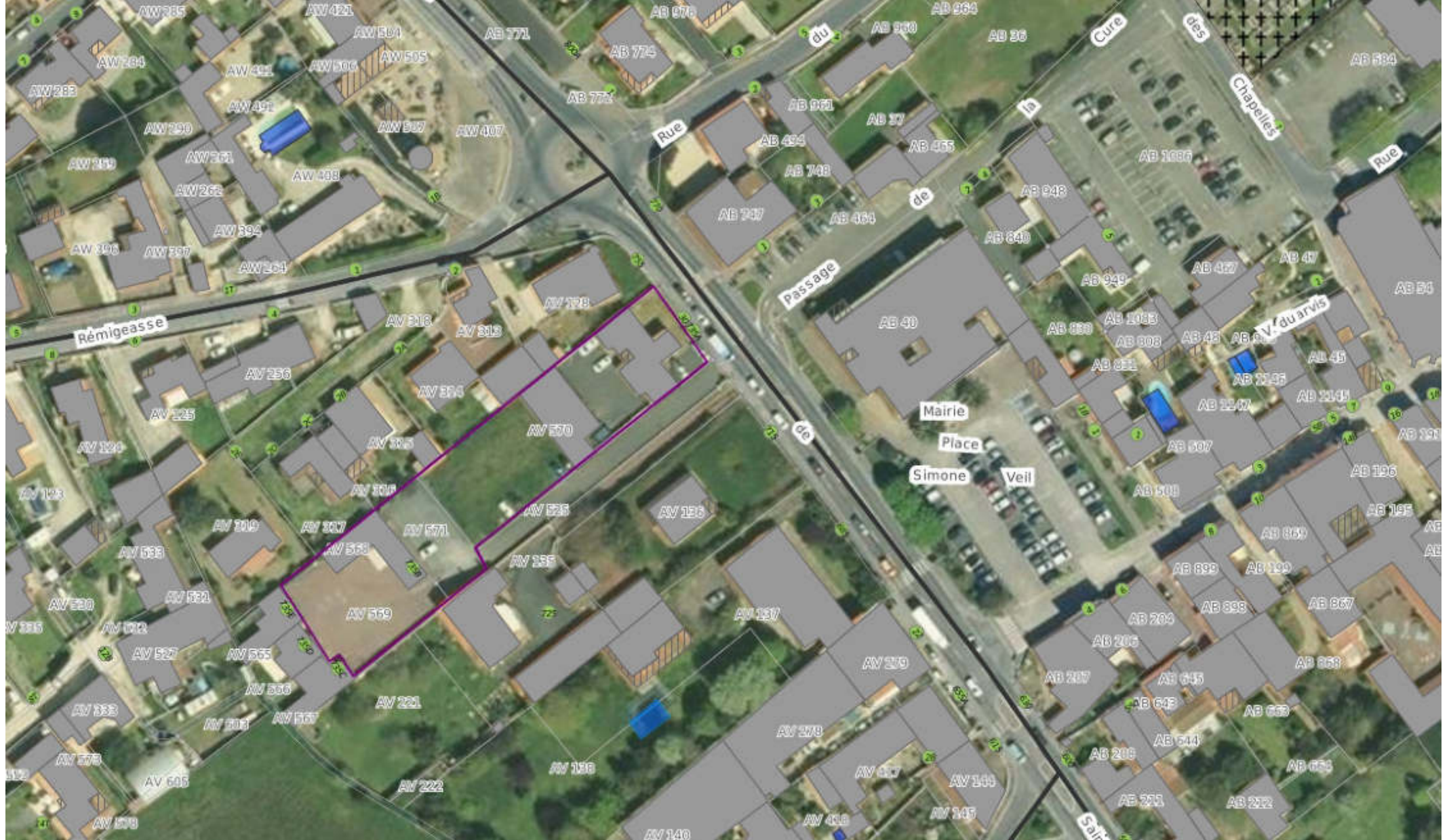
Montant : 450 000€ + 50 000€

Garantie de rachat : CdC

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 776 384 €	4 042 836 €	8 770 524 €

Périmètre : Il s'agit d'un cabinet médical sis parcelles AV n°525-568-569-571





**AVENANT n°1 A LA CONVENTION REALISATION N° 17-23-005
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'ILOT « ROUTE DE SAINT PIERRE »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON
LA COMMUNE DE DOLUS D'OLERON**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 59 route des Allées - 17310 SAINT PIERRE D'OLERON, représentée par Monsieur **Michel PARENT**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdC**" ;

La Commune de DOLUS D'OLERON dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, place Simon Veil – 17550 DOLUS-D'OLERON, représentée par son maire, **Monsieur Thibault BRECHKOFF**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° en date du, Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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° en date du,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron et la Commune de Dolus d'Oléron ont signé une convention de réalisation pour la maîtrise foncière de l'îlot « Route de Saint-Pierre » avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 30 janvier 2023.

L'îlot « Route de Saint-Pierre » compte 4 parcelles pour une surface cadastrale de 1 507 m². Il comprend un cabinet médical, des espaces de stationnement et une desserte. L'intervention de

L'intervention de l'EPFNA porte sur un périmètre de projet comprenant 4 parcelles pour une surface cadastrale de 1 507 m². Desservi par un axe routier majeur, cet îlot compte un cabinet et des espaces de stationnement. L'objectif est d'acquérir ce foncier pour pouvoir construire un programme de logements sociaux et/ou abordables à compter du départ des médecins. Des bailleurs et des opérateurs seront consultés en ce sens par l'EPFNA pour permettre à la CdC et la Commune de retenir un lauréat.

Au regard du projet et de son emplacement, il convient de rehausser le montant plafond de la convention. Le présent avenant vise ainsi à fixer l'engagement financier maximal de l'EPFNA à 500 000 € HT, au lieu des 450 000 € prévu dans la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL

Annule et remplace L'article 5.1 - PLAFOND DE DEPENSES

L'article 5.1 « plafond des dépenses » de la convention de réalisation n° 17-23-005 d'action foncière sur l'îlot « route de Saint-Pierre » entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, la Commune de Dolus d'Oléron et l'EPFNA est remplacé par l'article suivant :

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine **est de 500 000 € HT (CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES).**

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-23-005 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

**La Communauté de Communes de
l'Île d'Oléron**

Représentée par son Président,

Michel PARENT

**La Commune de DOLUS
D'OLERON,**
Représentée par son Maire,

Thibault BRECHKOFF

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n°..... du

Annexe n°1 : Convention de réalisation n°17-23-005

Avenant 1 à la convention réalisation n°17-23-005 d'action foncière pour la maîtrise de l'îlot « Route de Saint Pierre » à Dolus d'Oléron (17) entre la commune de Dolus d'Oléron, Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 107

Convention de veille n°17-23-078 entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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°17-23-078 entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023
Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°17-23-078 entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : convention de veille pour la création de logements sociaux

Contexte : Le Schéma de Cohérence Territoriale intègre Saint-Xandre dans la « couronne urbaine rochelaise » de l'agglomération rochelaise, dont la priorité est le réinvestissement urbain. À ce titre, Saint-Xandre et les douze autres communes de cette « couronne urbaine rochelaise » se doivent d'accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitat et équipements de proximité.

Projet : La commune de Saint-Xandre est soumise à l'article 55 de la loi SRU et compte environ 10% de logements sociaux. Il s'agit d'accélérer la création de logements sociaux.

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
2 202 345 € / 2 486 443 €	767 878 €	2 172 572 €

Périmètre : zones U et AU de la commune



Périmètre de veille (366 ha)



CONVENTION DE VEILLE N°17-23-078

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX A SAINT-XANDRE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Xandre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de l'Océan à SAINT-XANDRE (17 138), représentée par **Madame Evelyne FERRAND**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du

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

La **Communauté d'agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel – CS 41 287 à LA ROCHELLE cedex 02 (17 086) – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président, dûment habilité par Décision n°..... en date du

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

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** » ;

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Xandre

La commune de Saint-Xandre est localisée au nord du département de Charente-Maritime et plus précisément dans la seconde couronne de l'agglomération Rochelaise. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de La Rochelle depuis le 25 juin 2010 ; dans lequel le projet de Schéma de Cohérence Territoriale intègre Saint-Xandre dans la « couronne urbaine rochelaise » de ladite agglomération, dont la priorité est le réinvestissement urbain. À ce titre, Saint-Xandre et les douze autres communes de cette « couronne urbaine rochelaise » se doivent d'accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitat et équipements de proximité.

Ces opérations respectent les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine tels que définis dans son PPI 2023-2027, ce au regard de la mise en œuvre des objectifs du P.L.H. et des orientations de développement durable.

La commune de Saint-Xandre est soumise à l'article 55 de la loi SRU-

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	5 234 hab. (01/01/2022 Insee)	175 608	655 709
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 3% (+15,4% sur 5 ans)	+ 3% (+14,5% sur 5 ans)	+ 3% (+15,0% sur 5 ans)
Taux de Logements locatifs sociaux	8,81 % (218/2 475) au 01/01/21	6,8 % (6 970/102 328)	6,7 % (29 536/436 869)
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	98 (source PLH, éval mi-parcours)	663	4 814
Taux de vacance du parc de logements	4,2%	6.1%	7%
Nombre de personnes par ménages	2.19	1.94	2,03

La communauté de d'agglomération de le Rochelle a été créée par l'arrêté préfectoral du 5 janvier 1993, ainsi que par les extensions successives, depuis le 1^{er} janvier 2014, la communauté regroupe 28 communes, et 175 608 habitants/population au dernier recensement.

Le PLH 2016-2021 a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers. Pour la commune de Saint-Xandre, les objectifs sont notamment :

- 25% de l'offre sous forme de petits collectifs (45 à 50 logements / hectare) ;
- 50% de l'offre sous forme d'habitat individuel groupé ou intermédiaire (25 logements / hectare) ;
- 25% de l'offre en individuel pur (15 logements / hectare).

S'agissant de l'enjeu de développer la production locative sociale territorialisée, il est prévu en centre-bourg de la commune de Saint-Xandre :

- 25% de logements sociaux de type PLAI, PLUS et PLS ;
- 15% de logements à caractère social (accession à la propriété, CNAV, projet associatif, projet innovant pour les primo accédants, résidence de service à loyer contrôlé etc...) ;
- la création d'équipements et de services parallèlement à la densification de ce secteur.

Les objectifs de production de logements sur la commune de Saint-Xandre contenus dans le PLH font état de :

- 75 logements neufs à produire en moyenne par an ;
- 16 logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an ;
- 10 logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an ;
- 6 logements locatifs intermédiaire à produire en moyenne par an ;
- 43 logements en accession abordable et privés avec des niveaux de loyers / de prix libres à produire en moyenne par an.

Par ailleurs, les dernières données disponibles indiquent que la commune de Saint-Xandre aura un déficit de logements sociaux sur la période triennale 2023-2025.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	19 janvier 2022	Modification de droit commun en cours
PLH	26 janvier 2017	Exécutoire en mars 2017, pour une durée de 6 ans soit jusqu'en mars 2023
SCOT	28 Avril 2011	SCOT multi-EPCI La Rochelle - Aunis 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 habilitée à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Xandre (17) et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

X	l'habitat
	le développement des activités et des services

	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

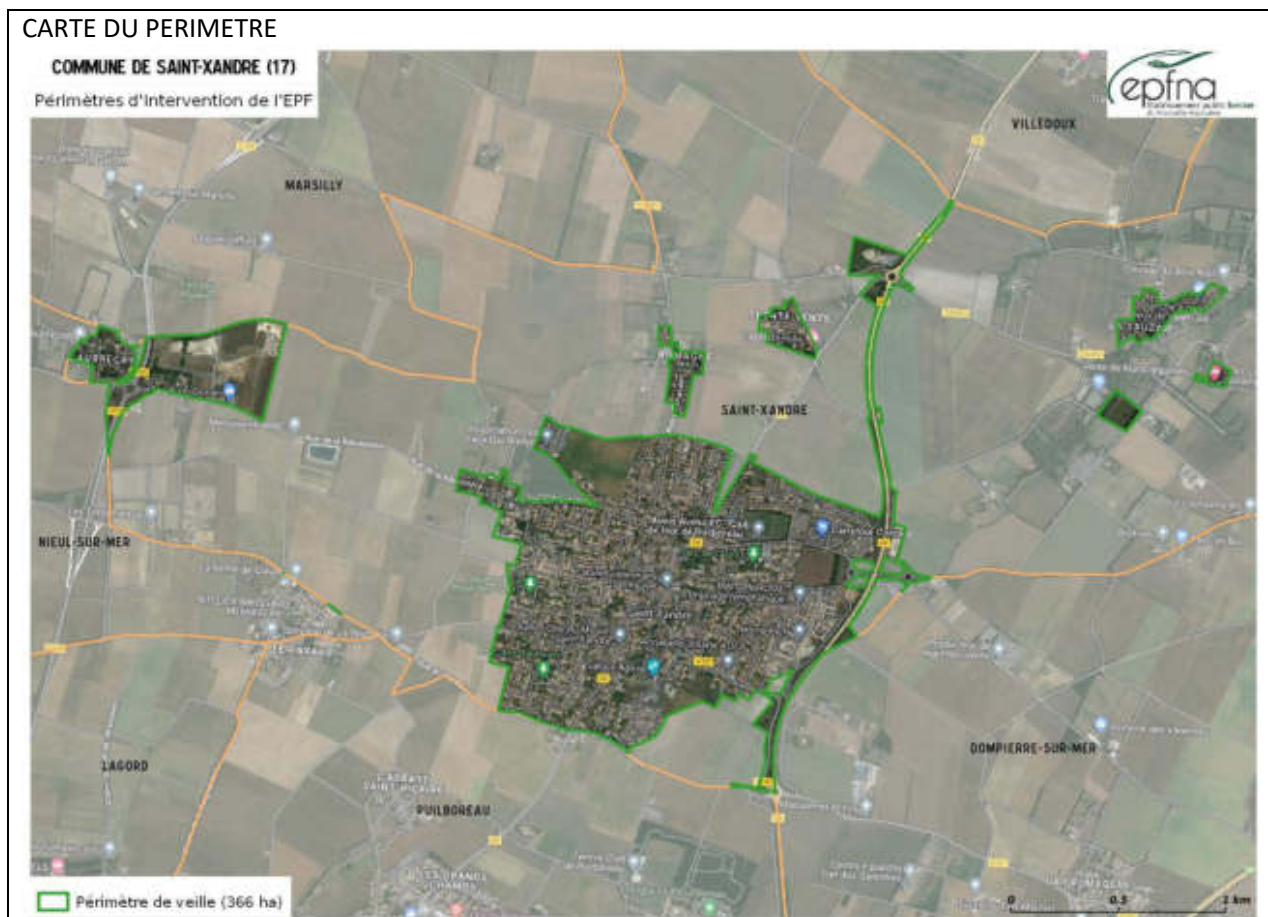
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « zones U et AU de la commune » et représenté dans la carte ci-dessous.



2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 10/06/2021, le Président du Conseil Communautaire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité.

En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Communautaire, par décision du Président du Conseil Communautaire ou par arrêté préfectoral le cas échéant, au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	Etude environnementale et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation urbaine	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
Etude historique et documentaire	Expertise immobilière
Autre : à préciser	

CONTEXTE/ENJEUX :

La commune de Saint-Xandre a sollicité l'EPFNA afin de mener une action foncière participant à l'atteinte de ses objectifs triennaux en termes de production de logements sociaux.

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de sa signature.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs

acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée dans le cadre de la présente convention, la personne publique garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement par la personne publique garante des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...) après cette date.

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

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

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

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les

orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

- L'abandon de l'opération.

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE
représentée par son maire

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**
représenté par son Directeur général,

Evelyne FERRAND

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de

La Rochelle

représentée par son Président

Monsieur Jean-François FOUNTAINE

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable

Annexe 4 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 108

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle 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 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLI

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Création d'une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités

Contexte : L'EPFNA intervient sur deux sites classés SEVESO seuil haut en raison de l'implantation de deux exploitants d'installations dédiées au stockage d'hydrocarbures. Un PPRT a été approuvé. L'EPFNA a acquis 11 biens par procédure de délaissement et 1 bien par procédure d'état d'abandon manifeste. Conformément à la convention financière, plusieurs appels de fonds ont été réalisés. Un sixième appel sera à prévoir pour intégrer les coûts de démolition, les frais de portage et les éventuels coûts de mise en sécurité et d'entretien des biens. La demande de permis de démolir a été déposée le 15 novembre 2022 et les travaux commenceront en septembre 2023 pour s'achever en novembre 2023.

Un point d'avancée des travaux a eu lieu cet été entre le directeur général et le chef de projet travaux. Il a été rapporté lors de ces échanges la décision d'attendre de terminer le référé préventif avant de lancer le chantier. Le chantier pourrait être terminé avant la fin de l'année, dans l'attente de confirmation la convention doit être prolongée.

Le démarrage du chantier est programmé pour début octobre.

Projet : Deux sites sont classés SEVESO seuil haut, un PPRT a donc été approuvé par un arrêté préfectoral du 26 décembre 2013. Ce dernier prévoit un droit de délaissement possible afin de permettre la création d'une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités.

Durée : 31/12/2023 -> 31/12/2024

Montant : 3 500 000 €

Garantie de rachat : communauté d'agglomération de La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
59 274 795 €	44 842 671 €	51 886 922 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant le périmètre de délaissement possible défini par le PPRT





**AVENANT n°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-14-021
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES FONCIERES DU PERIMETRE
IDENTIFIE PAR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

ENTRE

**LA VILLE DE LA ROCHELLE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Rochelle dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son adjoint au maire, **Monsieur Sylvain DARDENNE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdA**" ;

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 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° en date du,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Sur le territoire de La Rochelle, deux sites ont été classés SEVESO seuil haut en raison de l'implantation des sociétés PICOTY et SDLP, exploitants d'installations dédiées au stockage d'hydrocarbures. Un plan de Prévention des risques technologiques (PPRT) a été approuvé par un arrêté préfectoral du 26 décembre 2013. Ce dernier prévoit un droit de délaissement possible afin de permettre la création d'une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle a sollicité l'EPFNA pour qu'il s'assure de la maîtrise des fonciers compris dans le périmètre du PPRT. L'objectif est de créer une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités. A ce titre, la Convention opérationnelle n° CP 17-14-021 a été conclue le 4 décembre 2014, puis un avenant n°1 le 2 décembre 2020 pour repousser l'échéance de la convention au 31 décembre 2023, et un avenant n°2 le 24 juin 2021 pour modifier les modalités d'acquisition. Elle cible 17 fonciers.

L'EPFNA a acquis 12 biens : 11 biens par procédure de délaissement pour un montant total de 2 260 200 € HT et 1 bien par procédure d'état d'abandon manifeste pour 71 000 € HT. En 2021, une dernière proposition d'acquisition a été envoyée aux propriétaires qui ne se s'étaient pas encore prévalus de leur droit de délaissement. Ils avaient jusqu'au 23 octobre 2021 pour s'en prévaloir.

En parallèle, comme le prévoit le PPRT, l'EPFNA travaille à la démolition des biens acquis avant de les rétrocéder à la Commune de La Rochelle. A ce jour, 9 biens ont déjà été démolis pour un montant total de 203 486,54 € HT. Une ultime phase de démolition est en cours de préparation. Les travaux débiteront en octobre 2023 pour la démolition de 3 bâtis et un budget prévisionnel de 180 000 € HT.

Au 18 septembre 2023, le montant total engagé était de 2 783 112,41 € HT.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2024 afin de pouvoir céder le stock foncier à la Commune de La Rochelle et lancer un appel de fonds pour 2024. Il permet également d'adapter la convention au nouveau Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 1.1 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4.1 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n° CP 17-14-021 est remplacé par le paragraphe suivant :

5 – Durée de la convention

La durée de la convention est portée au 31 décembre 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.

Avenant 3 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-021 entre la Commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA La Rochelle 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...).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

ARTICLE 2. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention n° CP 17-14-021 sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 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.

Avenant 3 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-021 entre la Commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Rochelle,

Représentée par son Maire,

Sylvain DARDENNE

L'EPF de Nouvelle-
Aquitaine

Représenté par son
Directeur général,

Sylvain BRILLET

La Communauté
d'agglomération de La
Rochelle

Représentée par son
Président,

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n°
du

Annexe :

- Convention opérationnelle n° CP 17-14-021 ;
- Avenants 1 et 2

Avenant 3 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-021 entre la Commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 109

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à la Rochelle pour l'îlot robinet entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à la Rochelle pour l'îlot robinet entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à la Rochelle pour l'îlot robinet entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements sociaux et abordables

Contexte : Une consultation d'opérateurs est en prévision depuis plusieurs mois afin de viser une cession à NOALIS ou à l'OPH. L'avancée a été ralentie par les échanges difficiles avec NOALIS, qui est propriétaire d'une parcelle essentielle pour garantir l'accès au futur projet. Les éléments de préparation de la consultation sont presque finalisés, ils doivent être validés par la Ville de La Rochelle et la CDA. De plus, le pré-diagnostic environnemental réalisé sur le site a révélé des enjeux environnementaux forts. Il est à prévoir que ceci aura un impact sur la durée de négociation avec l'opérateur et de préparation et validation de son projet.

Projet : Il convient de repousser la date de fin de la convention. Celle-ci va jusqu'au 21 janvier 2024. Or, le temps de lancer la consultation, de la mener à son terme, puis de préparer et signer un acte de vente, entre 1 an et demi et 2 ans supplémentaires seront nécessaires.

Durée : 21/01/2024 -> 31/12/2025

Montant : 3 000 000 €


Garantie de rachat : CdA de La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
59 274 795 €	44 842 671 €	51 886 922 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur l'îlot Robinet de 4 554 m².



 Périmètre de réalisation **0.46 ha**



**AVENANT n°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-22-071
D'ACTION FONCIERE SUR LE SECTEUR DU BOULEVARD SAUTEL
A LA ROCHELLE (17) POUR L'ÎLOT ROBINET**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdA**" ;

La Commune de La Rochelle dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son adjoint au maire, **Monsieur Sylvain DARDENNE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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° en date du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'agglomération (CdA) de La Rochelle et la Commune de La Rochelle ont signé une convention opérationnelle pour la maîtrise foncière de l'îlot « Robinet » avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 21 juillet 2022.

L'îlot « Robinet » compte 8 parcelles pour une surface cadastrale globale de 4 554 m². Il s'inscrit dans un projet global de requalification urbaine du boulevard André Sautel à La Rochelle. Axe majeur d'entrée de ville, ce secteur est un espace habité, économique et routier important. L'objectif est de faire du boulevard Sautel un axe structurant du projet repensé pour lui redonner une certaine attractivité de la place à d'autres usages que la seule voiture aujourd'hui. Retrouver de la place pour le piéton, le cycliste, la végétation, le transport en commun avec un futur BHNS. L'arrivée de nouveaux habitants suppose la valorisation de son environnement urbain et paysager par l'aménagement d'espaces publics, en requalifiant les voiries existantes adjacentes, en créant de nouveaux maillages de cheminements doux et en veillant à la cohérence des programmes immobiliers.

L'intervention de l'EPFNA vise à accompagner la CdA de la Rochelle dans la réalisation d'un projet concourant au développement d'une offre variée de logements dans un territoire tendu. L'opération s'inscrit dans une stratégie de requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affection pour la construction progressive d'une nouvelle entrée de ville.

Ainsi, dans ce cadre, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 6 parcelles pour une surface cadastrale de 3 164 m². Un appel à projet sera lancé avant la fin d'année pour céder le foncier en vue de mettre en œuvre un programme de construction répondant aux objectifs de la collectivité.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2025 afin de pouvoir céder le stock foncier à un porteur de projet, ou à défaut, la CdA de La Rochelle, titulaire de la garantie de rachat. Il permet également d'adapter la convention au nouveau Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 5 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 5 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-22-071 d'action foncière sur me secteur du boulevard Sautel à La Rochelle pour l'îlot Robinet entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

5 – Durée de la convention

La durée de la convention est portée au 31 décembre 2025.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Avenant à la convention opérationnelle n°17-22-071 entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA La Rochelle 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...).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-071 demeurent inchangées.

ARTICLE 2. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention n° 17-22-071 sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 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.

Avenant à la convention opérationnelle n°17-22-071 entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-071 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération
de La Rochelle
Représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

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

Sylvain BRILLET

La Commune de La Rochelle,
Représentée par son Maire,

Sylvain DARDENNE

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n°
du

Annexe :

- Convention opérationnelle n°17-22-071

Avenant à la convention opérationnelle n°17-22-071 entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-110

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-16-030 entre la ville de Breuillet, la Communauté d'Agglomération de Royan 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°17-16-030 entre la ville de Breuillet, la Communauté d'Agglomération de Royan et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-16-030 entre la ville de Breuillet, la Communauté d'Agglomération de Royan et l'EPFNA

Objet : Retraitement d'un friche industrielle en vue de la réalisation d'une opération de logements

Contexte : L'EPFNA accompagne la Commune de Breuillet depuis 2017 dans son projet de retraitement d'une friche industrielle en coeur de bourg. Après la maîtrise foncière et la démolition du bâti, une consultation a permis de retenir l'opérateur Signature Promotion pour la réalisation d'une opération de 43 logements dont 32 logements locatifs sociaux. La promesse de vente conclue avec l'opérateur prévoyait une cession au 15/10/2023. Au regard du contexte actuel de crise de la construction et de l'immobilier, il est nécessaire de proroger la durée de la convention afin de permettre une cession en fin d'année 2023.

Projet : La ville de Breuillet, au travers la dernière révision de son PLU, s'est dotée d'une ambition en terme de production de logements locatifs sociaux en intégrant différentes OAP visant des dents creuses ou en renouvellement urbain. C'est ainsi que la friche industrielle située en coeur de bourg à côté du cimetière supportera une opération de 43 logements dont 32 LLS.

Durée : 5 ans + 1 an (soit jusqu'au 20/11/2024)

Montant : 700 000€

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 590 124 € / 1 204 791 €	572 859 €	832 965 €

Périmètre : Friche industrielle située en cœur de bourg à côté du cimetière

Commune de Breuillet
Périmètres d'intervention de l'EPF





**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-16-030**

ENTRE

LA COMMUNE DE BREUILLET (17),

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de BREUILLET, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – 28 rue du centre–17 920 BREUILLET, représentée par son maire, Monsieur Jacques LYS, **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 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 conseil d'administration n° CA-2021-052 en date du 28 mai 2021,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Soucieuse de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg composé de plusieurs commerces et services structurants, la collectivité a sollicité l'intervention de l'EPFNA au travers d'une convention opérationnelle signée en janvier 2017 afin d'intervenir dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation qu'elle souhaite réaliser sur une vaste emprise située en plein cœur de bourg.

Le tènement acquis en 2018 par l'EPFNA représente plus de 7 000 m², desservis par la route du Candé et reliés au centre-bourg par des liaisons douces à connecter.

Ancienne friche industrielle démolie par l'EPFNA, ce tènement désormais prêt à l'emploi fait l'objet d'une OAP dans le PLU communal visant la réalisation d'une opération de 42 logements minimum et d'une part de Logements Locatifs Sociaux à 75%.

Suite à une consultation d'opérateurs lancée en 2020, la Commune a désigné un groupement d'opérateur et bailleur social pour la réalisation d'une opération de 43 logements dont 32 LLS.

Initialement prévue mi-octobre 2023, la cession du foncier à l'opérateur Signature Promotion ne pourra toutefois intervenir qu'en décembre 2023.

Il convient donc de proroger la durée de la convention afin de permettre la cession 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 à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la 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 « développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la 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 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

L'article 4 de la convention est modifié comme suit :

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 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'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

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...).

Fait à POITIERS le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Breuillet
représentée par son maire,

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

Jacques LYS

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/ en date du 12 octobre 2023.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 17-16-030

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-111

Convention de réalisation n°17-23-108 pour la reconversion de l'Ilot des Jacobins entre la Ville de PONS 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°17-23-108 pour la reconversion de l'Ilot des Jacobins entre la Ville de PONS et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBILE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-23-108 pour la reconversion de l'Ilot des Jacobins entre la Ville de PONS et l'EPFNA

Objet : Opération de requalification d'un ilot urbain vacant

Contexte : Lauréate du programme Petites Villes de Demain et de l'AMI Revitalisation des centre-bourgs porté par la Région Nouvelle-Aquitaine, la ville de Pons souhaite s'engager dans une démarche de stratégie foncière active à l'échelle de son centre-ville afin de développer l'offre de logements et l'attractivité commerciale.

Forte de ses 4 200 habitants et d'une situation géographique privilégiée, à mi-chemin entre Saintes et Jonzac et au croisement de quatre départements (Charente-Maritime, Charente, Gironde et Dordogne), la ville de Pons est un véritable pôle économique et une forte centralité du sud Charente-Maritime. Confrontée à un vieillissement de sa population, à une tension sur le marché locatif et à une relative désertification commerciale de son centre-ville, la commune de Pons souhaite développer une stratégie foncière et urbaine visant à redynamiser son centre-bourg.

Projet :

Dans la continuité de son plan guide pour la revitalisation du centre-ville, la commune de Pons souhaite assurer une veille foncière pour favoriser le développement de son offre de logements locatifs et de son attractivité commerciale. Plusieurs secteurs d'intervention ont ainsi été définis à l'issue du plan guide dont l'Ilot situé rue des Jacobins, composé d'immeubles d'habitation vacants.

La Commune envisage la réalisation d'une opération de reconquête de bâtiments vacants, de restructuration et rénovation du bâti dans un programme mixte d'une dizaine de logements et de bureaux.

Durée : 5 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
3 512 872 € / 3 059 056 €	1 121 934 €	2 512 796 €

Périmètre : parcelles cadastrées BH n°622 et 469 pour une superficie totale de 1 715m²



 Périmètre de réalisation (1804 m²)



CONVENTION REALISATION N° 17-23-108

POUR LA REHABILITATION DE L'ILOT DES JACOBINS

ENTRE

LA COMMUNE DE PONS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Pons dont le siège est situé Place République, Esplanade du Château, 17800 PONS, représentée par son Maire, **Monsieur Jacky BOTTON**, agissant en vertu de la délibération n°XXX du Conseil municipal en date du XXX,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-019 du 16 mars 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Pons

Forte de ses 4 200 habitants et d'une situation géographique privilégiée, à mi-chemin entre Saintes et Jonzac et au croisement de quatre départements (Charente-Maritime, Charente, Gironde et Dordogne), la ville de Pons est un véritable pôle économique et une forte centralité du sud de la Charente-Maritime.

Confrontée à un vieillissement de sa population, à une tension sur le marché locatif et à une relative désertification commerciale de son centre-ville, la commune de Pons souhaite développer une stratégie foncière et urbaine visant à redynamiser son centre-bourg.

La commune est depuis 2022 intégrée au programme Petite Ville de Demain (PVD) et signataire, à cet effet, de la convention cadre dédiée en octobre 2022 avec les partenaires que sont l'Etat, le Conseil Départemental, la Banque des Territoires et la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge.

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

	Pons	CC de la Haute-Saintonge	Département
Population	4 206	68 248	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.4%	0.1%	0.5%
Taux de vacance du parc de logements	13,77%	12,2%	7,2%
Nombre de personnes par ménages	1.88	2.13	2.04

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 Pons et l'EPFNA.

Elle permet de :

- 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
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

1.3. Documents contractuels

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

Cette annexe 1 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.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme.

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
<u>BH 622</u>	<u>1 003 m²</u>	<u>Immeuble ancien</u>	<u>25 - 27 rue des Jacobins</u>	<u>Ubz</u>	<u>libre</u>
<u>BH 469</u>	<u>796 m²</u>	<u>Immeuble ancien</u>	<u>23 rue des Jacobins</u>	<u>Ubz</u>	<u>Partiellement occupée</u>



2.2 Définition du projet

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 :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation	Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	X Plan Guide

Le projet défini par la personne publique contractante est le suivant :

2.2.A - Le Programme

La Commune envisage sa réalisation d'une opération de reconquête de bâtiments vacants, de restructuration et rénovation du bâti dans un programme mixte d'une dizaine de logements et de bureaux. En fonction de l'analyse des besoins, les opportunités sur la création de service à la personne seront étudiées.

Enfin, il convient d'intégrer la réorganisation de l'îlot des Jacobins comme une composante urbaine importante qui pourra amener un confort supplémentaire aux habitants de PONS, par l'intégration de cheminement piéton, d'espaces verts et de stationnements complémentaires, à proximité immédiate de la Maison de Santé, de la cité scolaire et des commerces du centre-ville de la commune.

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 ou à un bailleur social ou un promoteur désigné par la Commune.

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.

Par délibération en date du 22/09/2020, 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 ou par délibération du CM sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- 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 pourra solliciter l’EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Comptabilisés dans le stock financier de la convention
- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la personne publique contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Gérés par l'usufruitier en cas de démembrement de propriété, selon les modalités prévues dans l'acte

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, 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 **500 000 €**.

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

5.2 Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans délibération de la personne publique garante.

La délibération 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.

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

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 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, dans les meilleurs délais une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2028**.

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 : Michael JARRY, DGS
- Réfèrent politique Commune : Madame Fabienne DUGAS-RAVENEAU, 1^{ère} Adjointe au Maire
- Chargé d'opérations foncières/Directeur Territorial à l'EPFNA : Alexandre SOULAT / Arnaud HERRY

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

La Commune le cas échéant transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engageant 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 – PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

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

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de PONS
représentée par son maire

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

Jacky BOTTON

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/XX en date du 12 octobre 2023.

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 112

Convention de réalisation n°19-23-105 pour la restructuration d'un îlot en coeur de bourg entre la commune d'Allasac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive 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°19-23-105 pour la restructuration d'un îlot en coeur de bourg entre la commune d'Allasac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 180 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°19-23-105 pour la restructuration d'un îlot en coeur de bourg entre la commune d'Allasac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA

Objet : Restructuration d'un îlot en coeur de bourg

Contexte : Commune ORT de la CABB, présentant des enjeux forts d'intervention sur son tissu ancien très dense.

Projet : La commune souhaite permettre la restructuration d'un îlot particulièrement dense et dégradé en coeur de bourg.

Durée : 31/12/2026

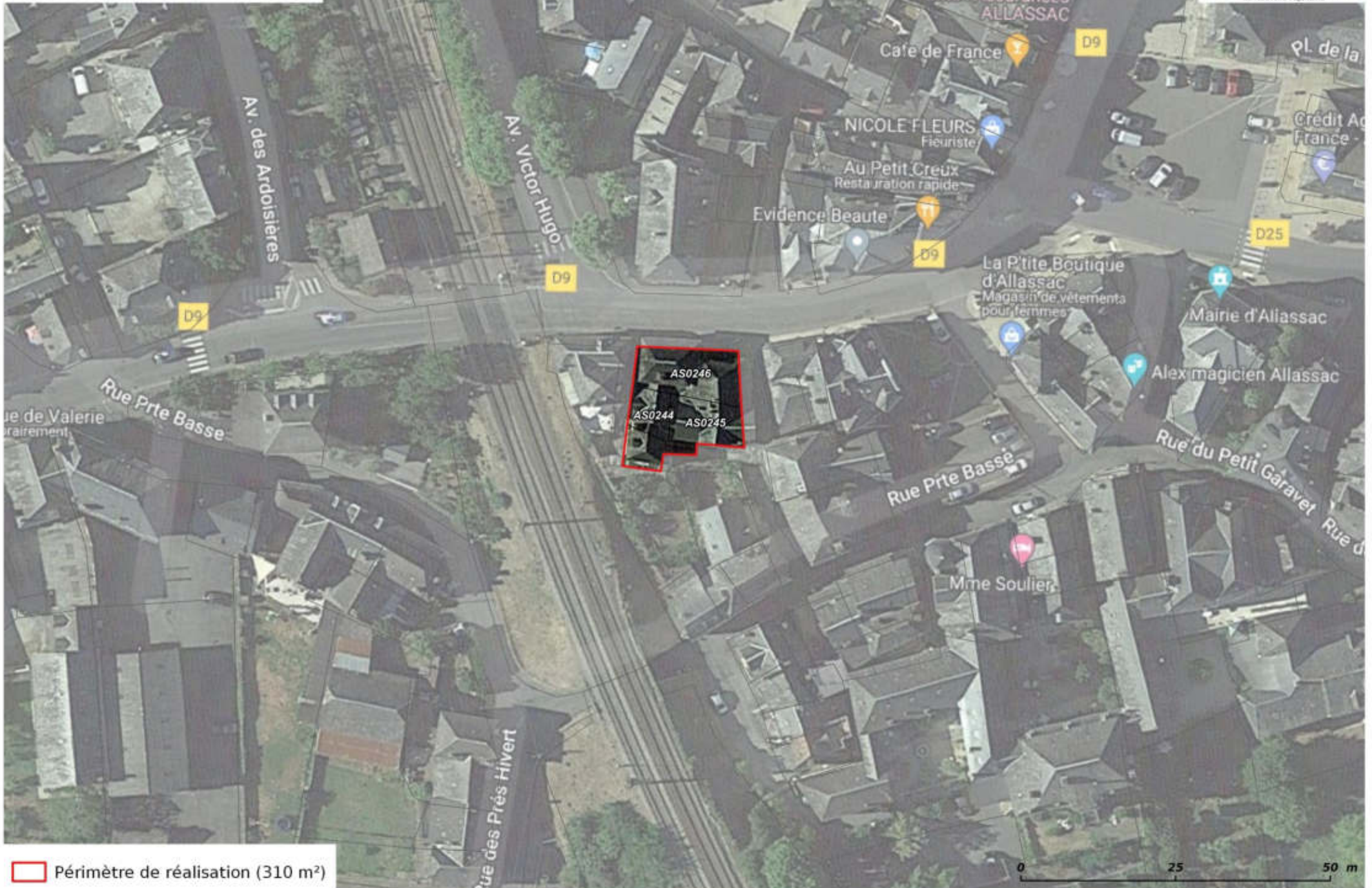
Montant : 180 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 118 338 € / 1 826 575 €	323 320 €	2 581 316 €

Périmètre : un périmètre de réalisation sur l'îlot cible



 Périmètre de réalisation (310 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°19-23- POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT BOURDARIAS ENTRE LA COMMUNE D'ALLASSAC (19), LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BRIVE

ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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

Ci-après dénommée « **l'EPCI** »;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté

par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du2023.

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

D'autre par

PRÉAMBULE

La commune d'Allasac

La commune d'Allasac est située dans l'agglomération de Brive à l'est du département de la Corrèze. Ce bureau centralisateur de canton est un pôle de proximité important du territoire qui dispose de nombreux services publics et commerces.

Elle bénéficie de sa proximité avec le bassin économique de Brive et de son positionnement près de l'autoroute A20 sur l'axe Limoges-Brive

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	3 996	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	+0,5 %	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	15,7 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,86	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	9,3 %	10,5 %	10,1 %

Sources : Insee

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	En vigueur depuis le 20/12/2019
SCOT	SCOT du Sud Corrèze

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Domme et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

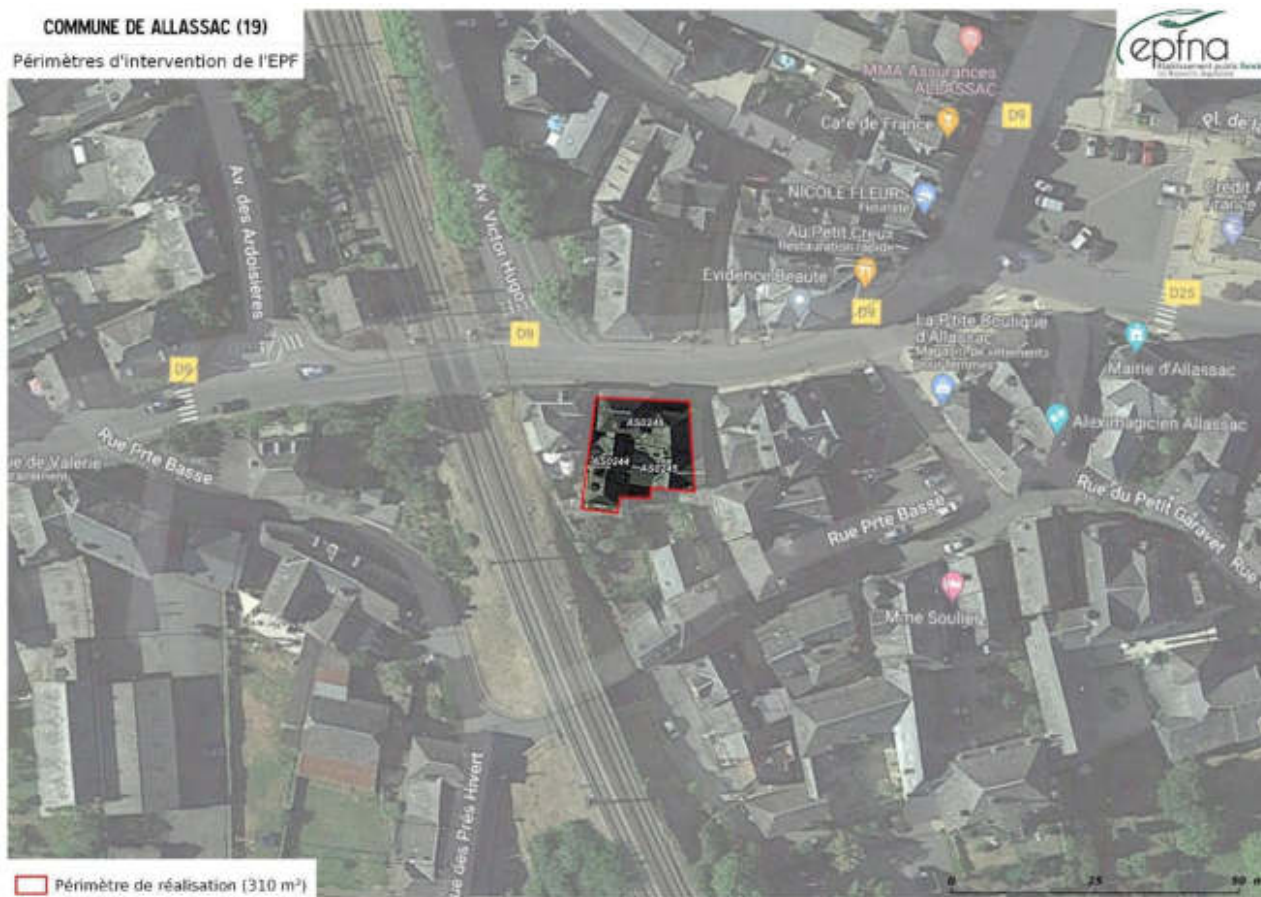
Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



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

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage</u>	<u>Occupation</u>
AS 246	129 m ²	Ancien commerce et habitation	3 Auguste Bourdarias	Ua	Vacant
AS245	84 m ²	Maison	5 rue des Deux portes	Ua	Vacant
AS 244	52 m ²	Maison	3b rue des Deux portes	Ua	Vacant
AS 243	41 m ²	Maison	3 rue des Deux portes	Ua	Vacant

2.2. Définition du projet

Les fonciers se situent dans le bourg d'Allasac et constituent un îlot composé d'immeubles vacants et dégradés au carrefour des rue Auguste Bourdarias et des Deux Portes.

Cet îlot a été identifiée dans le cadre de l'OPAH-RU et la Commune souhaite y mener une opération mixte de alliant démolitions pour aérer le bâti dense et dégradé mais aussi et de réhabilitation.

Cette opération également s'inscrit dans la démarche de l'ORT signée avec la Communauté d'Agglomération de Brive.

L'ensemble des fonciers seront cédés à la Commune afin qu'elle puisse réaliser le projet.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 180 000 € ;

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 personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

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

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

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

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

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2026.

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

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune Allasac, Représentée par son maire, Jean-Louis LASCAUX	La Communauté d'Agglomération de Brive Représentée par son maire, Frédéric SOULIER	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son directeur général, Sylvain BRILLET
--	--	---

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 113

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°23-22-052 d'action foncière pour la reconquête d'une bâtisse vacante et le développement économique de la commune entre la commune d'Auzances, la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine 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 de réalisation n°23-22-052 d'action foncière pour la reconquête d'une bâtisse vacante et le développement économique de la commune entre la commune d'Auzances, la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°23-22-052 d'action foncière pour la reconquête d'une bâtisse vacante et le développement économique de la commune entre la commune d'Auzances, la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine et l'EP

Objet : Réinvestissement d'une bâtisse vacante patrimoniale de centre-bourg afin de proposer de nouveaux services et logements à la population

Contexte : La collectivité est dans une dynamique de reconquête de son bâti vacant, elle est sollicitée par de nombreux porteurs de projets privés qui souhaite s'installer sur le territoire pour y développer leur activité économique. Afin d'accompagner ces porteurs de projets dans leur installation, l'EPFNA et la commune d'Auzances ont signé une convention de réalisation le 4 janvier 2022. Cette convention concerne le réinvestissement d'une bâtisse patrimoniale vacante et dégradée. En effet, à la suite d'un legs, l'association des apprentis d'Auteuil a hérité d'une partie du foncier. La deuxième partie ayant été léguée à un neveu, voisin de la bâtisse. La commune n'avait aucun contact avec l'association d'autant plus que le legs n'a été accepté que récemment, avec l'appui de l'EPFNA.

Projet : L'association des Apprentis d'Auteuil ayant informé l'EPFNA de son souhait de vendre le bien, le présent avenant a pour objet la prolongation de la convention d'un an en l'absence d'acquisition. En effet, outre une division cadastrale à réaliser préalablement à l'acquisition, l'EPFNA doit étudier plus finement la vétusté du bien afin de présenter à la collectivité un estimatif des coûts de gestion de cette bâtisse remarquable.

Durée : 3 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune d'Auzances

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
331 875 € / 389 857 €	152 174 €	344 045 €

Périmètre : Périmètre de réalisation situé 6 place du 11 novembre à Auzances, composé d'une propriété remarquable cadastrée AD n° 397, 396 et 574p.





AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N° 23-22-052

D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONQUETE D'UNE BÂTISSE VACANTE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

ENTRE

LA COMMUNE D'AUZANCES

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Auzances**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, place Jean Moulin à AUZANCES (23700), représentée par **Madame Françoise SIMON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé rue de l'Etang à AUZANCES (23700) – représentée par **Monsieur Gérard GUYONNET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 13 mars 2019,

Ci-après dénommée, « **la communauté de communes** »;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune d'Auzances

La commune d'Auzances est localisée à l'extrême Est du département de la Creuse. Avec une population de 1211 habitants en 2018, cette collectivité constitue une des polarités du département sur sa partie Est ainsi qu'une des communes les plus peuplées de la Creuse. Elle est intégrée à la communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine.

Elle est située à 30 minutes d'Aubusson et à 1h de Guéret.

Elle fait partie des lauréats dans le cadre du dispositif d'Etat « Petites Villes de Demain »

La collectivité est dans une dynamique de reconquête de son bâti vacant et est sollicitée par de nombreux porteurs de projets privés qui souhaitent s'installer sur le territoire pour y développer leur activité économique. Afin d'accompagner ces porteurs de projets dans leur installation, l'EPFNA et la commune d'Auzances ont signé une convention de réalisation le 4 janvier 2022. Cette convention concerne le réinvestissement d'une bâtisse patrimoniale vacante et dégradée. En effet, à la suite d'un legs, l'association des apprentis d'Auteuil a hérité d'une partie du foncier. La deuxième partie ayant été léguée à un neveu, voisin de la bâtisse. La commune n'avait aucun contact avec l'association d'autant plus que le legs n'a été accepté que récemment, avec l'appui de l'EPFNA.

La commune envisage, à la suite de travaux, d'installer dans les locaux commerciaux au rez-de-chaussée deux boutiques à l'essai.

De plus, le découpage parcellaire ne correspond pas aux bâtiments construits et nous supposons l'existence de servitudes de passage. Une division doit également être réalisée sur la parcelle AD n°574 afin d'acquérir uniquement la partie de la parcelle correspondant à la bâtisse.

L'association des Apprentis d'Auteuil ayant informé l'EPFNA de son souhait de vendre le bien, le présent avenant a pour objet la prolongation de la convention d'un an en l'absence d'acquisition. L'EPFNA doit, en effet, étudier plus finement la vétusté du bien afin de présenter à la collectivité un estimatif des coûts de gestion de cette bâtisse remarquable. Le portage de trois ans prévu dans la convention initiale est conservé.

Par ailleurs, à la suite de l'approbation du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA pour la période 2023-2027, le présent avenant a également pour objet la mise en conformité de la convention au nouveau PPI.

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 à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la 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 « développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la 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 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

L'article 4 de la convention est modifié comme suit :

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature soit le 4 janvier 2025.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

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...).

Les autres articles constituant la convention de réalisation restent inchangés.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Auzances
représentée par son maire,

La communauté de communes de
Marche et Combraille en Aquitaine
représentée par son président,

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

Françoise SIMON

Gérard GUYONNET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention de réalisation et son règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 23-18-061 signée

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° **B-2023-114**

Convention de réalisation n°24-23-101 pour la requalification du quartier du château entre la Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau 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°24-23-101 pour la requalification du quartier du château entre la Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **13 OCT. 2023**

Approbation par **16 OCT. 2023**
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-23-101 pour la requalification du quartier du château entre la Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau et l'EPFNA

Objet : Requalification du quartier du château de Saint-Alvère

Contexte : En 2018, dans le cadre d'une étude plan guide sur le quartier du château de Saint-Alvère, la Commune avait sollicité l'EPFNA pour la réalisation d'une première opération, à ce jour terminée. La Commune sollicite désormais l'Établissement pour la seconde phase du projet à savoir la négociation et l'acquisition de deux biens bâtis à proximité direct du premier projet.

Projet : Réhabilitation du bâti principal en logements communaux qui permettra, dans le même temps, de mettre en valeur le porche médiéval mitoyen dont la réhabilitation par un privé est prévue pour l'hiver prochain. Le second bien, plus modeste (garage), doit quant à lui être démoli par la Commune afin d'aérer l'îlot et mettre en valeur le bâti environnant.

Durée : 31/12/2027

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
735 423 € / 513 478 €	826 784 €	1 336 371 €

Périmètre : Périmètre de réalisation composé de 2 parcelles en cœur de bourg pour une surface de 228 m².



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°24-23-101 POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DU CHATEAU ENTRE LA COMMUNE DE VAL-DE-LOUYRE-ET-CAUDEAU (24) ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 22, rue de la République - Sainte-Alvère 24510 Val-de-Louyre-et-Caudeau, représentée par **Monsieur Philippe DUCENE** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du2023.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau

La commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau est localisée au cœur du département de la Dordogne. Elle est née de la fusion en 2016 des communes de Saint-Alvère, Saint-Laurent-des-Bâtons et Cendrieux. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et est située à l'extrémité sud de cette dernière.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	1588	103 969	413 223
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	- 0,6 %	- 0,5 %	-0,1 %
Taux de logements locatifs sociaux	4,5 %	13,2 %	8 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	16,67 %	14,01 %	10,3 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	2,18	2	2,04

Sources : Insee

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	28 mai 2019	Remarques et évolutions du document : Modification simplifiée 1 approuvée le 17/12/2020 Modification simplifiée 2 approuvée le 16/12/2021 Modification simplifiée 3 approuvée le 03/03/2022 Modification simplifiée 4 approuvée le 03/03/2022 Modification n°2 approuvée le 29/09/2022 Déclaration du projet emportant mise en comptabilité de PLUi n°1 approuvée le 02/02/2023
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 à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage</u>	<u>Occupation</u>
AV 173	76 m ²	Bâti	5006 Rue Catroux	UA	Libre
AV 508	48 m ²	Hangar	2 Rue Jules Verne	UA	Occupé

2.2. Définition du projet

En 2018, dans le cadre d'une étude plan guide sur le quartier du château de Saint-Alvère, la Commune avait sollicité l'EPFNA pour la réalisation d'une première opération, à ce jour terminée. La Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau sollicite désormais l'Etablissement pour la seconde phase du projet, à savoir la négociation et l'acquisition de deux biens bâtis à proximité direct du premier projet.

La maison principale sera réhabilitée en logements communaux et permettra de mettre en valeur le porche médiéval mitoyen dont la réhabilitation par un privé est prévue pour l'hiver 2023-2024. La première intervention de l'EPFNA, couplée à cette nouvelle intervention, auront ainsi contribué à restaurer entièrement le linéaire du château. Le second bien (un hangar ayant anciennement accueilli une entreprise de menuiserie), plus modeste et situé sur une partie de la parcelle AV 508, doit quant à lui être démoli par la Commune afin d'aérer l'îlot et

mettre en valeur le bâti environnant. Le second bâti situé sur la parcelle AV 508, une maison, n'est donc pas concerné par le projet de la Commune.

Cette nouvelle intervention permettra d'appuyer la dynamique de mise en valeur et de revitalisation de ce quartier de la Commune initiée depuis 2018.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 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 personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

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

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

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

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

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2027.

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

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La commune de Val-de-Louyre-et-
Caudeau,

Représentée par son maire,

Philippe DUCENE

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 115

Convention de réalisation n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Teyjat 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°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Teyjat 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

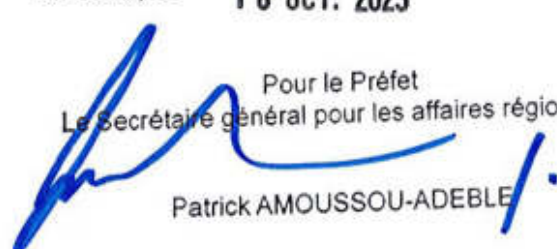


Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Teyjat et l'EPFNA

Objet : Développement de l'habitat en centre-bourg : réalisation d'un logement communal en centre-bourg et d'une salle pour les associations de la Commune dans un bâti existant.

Contexte : La commune de Teyjat est située dans le Périgord Vert, à 12 kilomètres à l'Ouest de Nontron et fait partie du parc naturel régional Périgord-Limousin. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Périgord Nontronnais.

Projet : La Commune souhaite réhabiliter une maison en centre-bourg afin d'y installer un logement communal ainsi qu'une salle dédiée aux associations de la Commune et aux archives. Le projet étant défini et la Commune détenant les capacités pour démarrer les travaux rapidement, une acquisition en démembrement de propriété pourra être envisagée.

Durée : Jusqu'au 31/12/2026

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
72 980 € / 73 585 €	64 579 €	74 687 €

Périmètre : Parcelle AP n°119



 Périmètre de réalisation (399 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°24-23-091

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE TEYJAT (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Teyjat**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Lieu-dit Le Bourg – 24 300 Teyjat, représentée par **Monsieur Jean-Luc MASLARD** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du2023.

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

PRÉAMBULE

La commune de Teyjat

La commune de Teyjat est située dans le Périgord Vert, à 12 kilomètres à l'Ouest de Nontron et fait partie du parc naturel régional Périgord-Limousin. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Périgord Nontronnais.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	275	15 072	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	- 0,2 %	- 0,5 %	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	6,5 %	12 %	10,2 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,98	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	4,8 %	8,3 %	12,9 %

Sources : Insee

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-H	PLUi-H de la Communauté de communes du Périgord Nontronnais cours d'élaboration
SCOT	SCOT du Périgord Vert en cours d'élaboration

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- Des projets de logements,
- De développement économique,
- De revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,

- De lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Teyjat et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage carte communale</u>	<u>Occupation</u>
AP 119	400 m ²	Bâti	21 Route des Clédières	U	Occupé

2.2. Définition du projet

La Commune de Teyjat sollicite l'EPFNA pour la négociation, l'acquisition et le portage d'une maison d'habitation située en cœur de bourg. La Commune souhaite réhabiliter le bâti afin d'y installer un logement communal ainsi qu'une salle dédiée aux associations de la Commune et aux archives. Le projet étant défini et la Commune détenant les capacités pour démarrer les travaux rapidement, une acquisition en démembrement de propriété pourra être envisagée.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

- elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
- elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 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 personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

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

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

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

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

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage,

augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2026.

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

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La commune de Teyjat,
Représentée par son maire,

Jean-Luc MASLARD

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-116

Convention de réalisation n°24-23-100 pour la requalification de l'ancien quartier de la gare entre la Commune de Nontron, la Commune de Saint-Martial-de-Valette 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°24-23-100 pour la requalification de l'ancien quartier de la gare entre la Commune de Nontron, la Commune de Saint-Martial-de-Valette 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Lauréance ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-23-100 pour la requalification de l'ancien quartier de la gare entre la Commune de Nontron, la Commune de Saint-Martial-de-Valette et l'EPFNA

Objet : Requalification du quartier de l'ancienne gare pour l'implantation d'activités à vocation commerciales et touristiques.

Contexte : Les fonciers se situent sur l'emprise historique de la gare de Nontron fermée depuis les années 1960. Le hangar à locomotives datant de la fin du XIXème siècle est encore en très bon état. Les anciens entrepôts avaient été reconvertis en magasin et silos par la coopératives agricole La Périgourdine. L'ensemble du site est vacant depuis une dizaine d'années.

Projet : La Ville de Nontron, en accord avec la Commune de Saint-Martial-de-Valette, où se situe le site de l'ancienne gare, souhaite acquérir ces fonciers en vente et libre d'occupation depuis de nombreuses années afin de créer une porte d'entrée sur son territoire dans le cadre de l'arrivée prochaine de la flow vélo (Île d'Aix-Sarlat) sur l'emprise des anciennes voies ferrées. Le hangar à locomotives deviendrait un espace d'entretien et de réparations des vélos. Le bâtiment principal pourra, quant à lui, abriter un bar-restaurant et des activités commerciales. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la démarche PVD et ORT.

Durée : 31/12/2027

Montant : 150 000 €


Garantie de rachat : Commune de Nontron

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 754 190 € / 1 237 048 €	692 816 €	6 098 847 €

Périmètre : Périmètre de réalisation : 7 236 m². Les parcelles se situent sur la Commune de Saint-Martial-de-Valette mais sont en conurbation direct avec la Ville de Nontron.



 Périmètre de réalisation (7236 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°24-23-100

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ANCIEN QUARTIER DE LA GARE

ENTRE

LA COMMUNE DE NONTRON (24),

LA COMMUNE DE SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Nontron**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Alfred Algard – 24 300 Nontron, représentée par **Madame Nadine HERMAN-BANCAUD** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Commune de Nontron** » ;

La **commune de Saint-Martial-de-Valette** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place du 19 mars 1962 – 24 300 Saint-Martial-de-Valette, représentée par **Monsieur Alain LAGORCE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **La Commune de Saint-Martial-de-Valette** » ;

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-2023- du2023.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Nontron

La commune de Nontron est située au Nord du Département de la Dordogne et se trouve au centre du triangle Angoulême Périgueux et Limoges. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Périgord Nontronnais. La Commune de Nontron est lauréate du programme Petites villes de Demain depuis 2021 et sa convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée le 10 novembre 2022

La commune de Saint-Martial-de-Valette

La commune de Saint-Martial-de-Valette, limitrophe de la ville de Nontron, est une commune du parc naturel régional Périgord-Limousin. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Périgord Nontronnais.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur les communes de Nontron, de Saint-Martial-de-Valette, et sur l'intercommunalité et le département :

	Commune de Nontron	Commune de Saint-Martial-de-Valette	Intercommunalité	Département
Population (2020)	3 040	800	15 072	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	- 0,6 %	- 0,2 %	- 0,5 %	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	16,2 %	12 %	12 %	10,2 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,86	2,02	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	14,5 %	8,9 %	8,3 %	12,9 %

Sources : Insee

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-H	PLUi-H de la Communauté de communes du Périgord Nontronnais cours d'élaboration
SCOT	SCOT du Périgord Vert en cours d'élaboration

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Nontron, de Saint-Martial-de-Valette et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage</u>	<u>Occupation</u>
AC 191	2561 m ²	Bâti	La gare, Saint Martial-de-Valette	Uc	Libre
AC 192	442 m ²	Sol	La Gare, Saint-Martial-de-Valette	Uc	Libre
AC 195	2 882 m ²	Bâti	La Gare, Saint-Martial-de-Valette	Uc	Libre
AC 30	580 m ²	Bâti	La Gare, Saint-Martial-de-Valette	Uc	Libre
AC 117	654 m ²	Sol	La Gare, Saint-Martial-de-Valette	Uc	Libre

2.2. Définition du projet

Les fonciers se situent sur l'emprise historique de la gare de Nontron fermée depuis les années 1960. Il reste de cette époque le hangar à locomotives datant de la fin du XIX^{ème} siècle, dans un excellent état de conservation.

Les anciens entrepôts ont quant à eux étaient reconvertis en magasin et silos par la coopérative agricole la Périgourdine encore propriétaire des lieux. Enfin, le site abrite également un ancien silo à grains et des hangars métalliques qui abritaient autrefois les ateliers municipaux.

L'ensemble du site est dans un état moyen du fait de son inoccupation depuis une dizaine d'années.

La Ville de Nontron, en accord avec la Commune de Saint-Martial-de-Valette, où se situent les parcelles visées ci-avant, souhaite acquérir ces fonciers en vente depuis de nombreuses années afin de créer une porte d'entrée sur son territoire dans le cadre de l'arrivée prochaine de la flow vélo (Île d'Aix-Sarlat) sur l'emprise des anciennes voies ferrées. Le hangar à locomotives deviendrait un espace d'entretien et de réparations des vélos. Le bâtiment principal pourra, quant à lui, abriter un bar-restaurant et des activités commerciales.

Ce projet qui s'inscrit dans la démarche PVD et dans l'ORT a d'ores et déjà fait l'objet d'une étude flash de l'Agence Nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et est identifié et soutenu par les services de l'Etat.

Enfin, bien que le bien se situe sur la Commune de Saint-Martial-de-Valette, il est en conurbation direct avec la Ville de Nontron. Cette dernière portera ainsi seule la garantie de rachat des fonciers.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

- elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
- elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA 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 personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

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

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

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

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

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagées par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage,

augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2027.

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

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La commune de Nontron, Représentée par son maire, Nadine HERMAN-BANCAUD	La commune de Saint-Martial-de- Valette Représentée par son maire, Alain LAGORCE	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son directeur général, Sylvain BRILLET
--	--	---

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 117

Convention de réalisation n°24-23-086 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Apre 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,

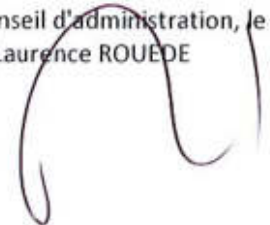
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-23-086 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Apre 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **13 OCT. 2023**

Approbation par
Bordeaux, le **16 OCT. 2023**

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-23-086 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg
entre la commune de Tocane-Saint-Apre et l'EPFNA

Objet : Convention de réalisation pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg.

Contexte : La Commune de Tocane-Saint-Apre est localisée au sud-est du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Périgord Ribérais.

Projet : La Commune souhaite réhabiliter un bâti en centre-bourg vacant afin d'y installer un ou deux commerces en rez-de-chaussée et un ou deux logements communaux à l'étage.

Durée : 3 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
341 415 € / 552 432 €	21 570 €	677 494 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation intègre une seule parcelle, la parcelle AC 107 d'une surface de 245 m².



Périmètre de réalisation (349 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

Tocane Saint Apre



CONVENTION REALISATION N° 24-23-086

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DU COMMERCE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Tocane-Saint-Apre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 rue de Saint-Apre – 24 350 Tocane-Saint-Apre, représentée par **Monsieur Pierre JANAILLAC** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du octobre 2023.

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

PRÉAMBULE

La commune de Tocane-Saint-Apre

La commune de Tocane-Saint-Apre est localisée au sud-est du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Périgord Ribéracois.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	1 738	19 447	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0,8 %	-0,4 %	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	11,1%	11,7 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages (2020)	2,03	2,05	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	11,2 %	9,1 %	12,9 %

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-H	Le PLUi-H a été approuvé par le conseil communautaire du Périgord Ribéracois le 7 octobre 2021.
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 à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Tocane Saint Apre et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
AC 107	245 m ²	Bâti	Le Bourg Est	UA	Libre

2.2. Définition du projet

La Commune de Tocane-Saint-Apre, commune touristique et dynamique du Périgord Noir, doit faire face à une demande importante de locaux commerciaux et de logements de petite taille. Face à un manque de tels produits, la Commune sollicite l'EPFNA pour la négociation, l'acquisition et le portage d'un bâti situé en entrée de centre-bourg, aujourd'hui vacant, et ayant anciennement accueilli un commerce en rez-de-chaussée et un logement au premier étage. La Commune souhaite réhabiliter le bien afin d'y installer un ou deux commerces en rez-de-chaussée et un ou deux logements communaux à l'étage.

La cession pourra se faire au profit de la Commune, qui réalisera elle-même les travaux d'aménagement, ou à un opérateur. Une acquisition en démembrement de propriété directement ou une cession d'usufruit ultérieurement pourra également être envisagée afin que la Commune initie les travaux.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

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

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

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

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

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échu à compter 31/12/2026.

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

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La commune de Tocane-Saint-Apre,
Représentée par son maire,

Pierre JANAILLAC

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 118

Convention de réalisation n°24-23-087 pour le développement de l'habitat et des activités et services en centre-bourg entre la Commune de Montagrier 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°24-23-087 pour le développement de l'habitat et des activités et services en centre-bourg entre la Commune de Montagrier 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-23-087 pour le développement de l'habitat et des activités et services en centre-bourg entre la Commune de Montagnier et l'EPFNA

Objet : Convention de réalisation pour le développement de logements et d'activités et services en centre-bourg.

Contexte : La Commune de Montagnier se situe au nord-ouest du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Périgord Ribérais. La Commune a engagé en 2019 la restructuration et la réhabilitation de son centre-bourg.

Projet : Le projet de la mairie tient en l'installation d'une micro-crèche et/ou en la réalisation de logements communaux. La Commune souhaite aussi installer un local commercial, notamment un salon de coiffure, et réhabiliter les granges afin d'en faire un espace annexe à la mairie.

Durée : 3 ans

Montant : 200 000 €


Garantie de rachat : Commune de Montagnier

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
160 655 € / 162 897 €	91 945 €	1 375 040 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation est constitué d'une seule et unique parcelle, la parcelle AB n°83 de 1082 m². La parcelle est bâtie et se trouve à proximité direct de la mairie, en centre-bourg.



 Périmètre de réalisation (1066 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°24-23-087

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES ET SERVICES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTAGRIER (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Montagrièr**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Pierre Jean Daniel 24 350 Montagrièr, représentée par **Monsieur Francis LAFAYE** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du2023.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Montagnier

La commune de Montagnier est localisée au nord-ouest du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Périgord Ribéracois.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	503	19 447	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	-0,6 %	-0,4%	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	7,6 %	11,7%	10,2 %
Nombre de personnes par ménages (2020)	2,08	2,05	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	7,0 %	9,1%	12,9 %

Sources : INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-H	Le PLUi-H a été approuvé par le conseil communautaire du Périgord Ribéracois le 7 octobre 2021.
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 à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Montagrier et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
AB n°83	1 082 m2	Bâti	8 rue des Agresiens 24350 Montagrier	UAm	Occupé

2.2. Définition du projet

La Commune de Montagrier a engagé en 2019 la restructuration et la réhabilitation de son centre-bourg. Dans la continuité de son projet, elle sollicite l'EPFNA pour la négociation et l'acquisition d'une vaste emprise bâtie à proximité direct de la mairie. Sur cette emprise, le projet principal de la mairie tient en l'installation d'une micro-crèche et/ou en la réalisation de logements communaux. La Commune souhaite par ailleurs installer un local commercial, notamment un salon de coiffure, et réhabiliter les granges afin d'en faire un espace annexe à la mairie destinés au rangement des outils d'entretien des employés municipaux.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

- La collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
- Elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- Elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
- Elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.
-

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

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

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

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

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

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

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

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2026.

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

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

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

6.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

7. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La commune de Montagrier,
Représentée par son maire,

Francis LAFAYE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 119

Convention de veille n°33-23-081 pour le développement du centre-bourg entre la Commune d'Arbanats 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°33-23-081 pour le développement du centre-bourg entre la Commune d'Arbanats et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-081 pour le développement du centre-bourg entre la Commune d'Arbanats et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements, commerces et services

Contexte : Arbanats est une commune située dans le département de la Gironde, sur le territoire de contractualisation Sud Gironde (2018/2021). Elle est membre de la communauté de communes Convergence Garonne. Cette commune compte 1 335 habitants (2019), répartis sur 7,6 km² (176 hab/km²).

Projet : Il s'agit d'un projet de restructuration d'un îlot de centre-bourg, avec pour ambition de proposer une offre en commerces de proximité qui viendrait en complément d'un programme de maisons de ville (soit environ une quarantaine de logements). Le site est bien localisé, à proximité de la gare SNCF d'Arbanats et présente un potentiel intéressant pour l'accueil de jeunes familles et actifs, seniors en quête d'un logement adapté. Des éléments de patrimoine courants seront valorisés, certains étant destinés à accueillir des potentiels services d'intérêt général.

Durée : 18 mois

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune d'Arbanats

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
365 743 € / 422 050 €	136 711 €	369 571 €

Périmètre : Secteur en friche de 11 000 m² au croisement de l'Avenue des Araires et du Cours du Général de Gaulle





CONVENTION DE VEILLE N°33-23-081

POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'ARBANATS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arbanats**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place Carayon Latour à Arbanats (33640), représentée par **Madame Aline TEYCHENEY**, 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-2023- du XX XX 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Arbanats

La commune d'Arbanats est localisée au centre du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes Convergence Garonne depuis le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D1113 qui relie Bordeaux et Langon. La commune dispose d'une gare sur la ligne SNCF Bordeaux - Toulouse.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 359	32 819	1 636 391
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,9 %	0,4 %	1,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,2 %	4,1 %	12,03 %
Rythme de construction annuel	11 logements / an	195 logements / an	12 714,4 logements / an
Taux de vacance du parc de logements	5,89 %	9,4 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,67	2,31	2,12

La Communauté de communes Convergence Garonne,

La Communauté de communes Convergence Garonne a été créée par l'arrêté préfectoral du 12 avril 2016 portant fixation du périmètre, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 05 décembre 2016 sur la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communautés de communes de Podensac et des Coteaux de Garonne élargie aux communes de Lestiac-sur-Garonne, Paillet et Rions, regroupant aujourd'hui 27 communes, et 32 819 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération du 24 mars 2021, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes Convergence Garonne, 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 24 mars 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU approuvé le 21 mai 2013	Le PLUi de la communauté de Communes Convergence Garonne est en cours d'élaboration
------------	-----------------------------	---

SCOT	SCOT du Sud Gironde approuvé le 18 février 2020	
------	--	--

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Au titre de son PPI 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 foncières 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'Arbanats et l'EPFNA.

Elle vise à :

- 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 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.

La présente convention s'inscrit dans un double 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 présente convention.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, redynamisation du centre-bourg, et de reconversion de friche. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (en m²)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités	Occupation
B 171	1 485	Bâti	Av des Araires	UA	Zone de bruit de la D113	Libre
B 172	790	Non bâti	Teychon			
B 173	695	Non bâti	Teychon			
B 174	1 470	Bâti	Cours du Général de Gaulle			
B 549	800	Bâti	Cours du Général de Gaulle			
B 1010	383	Non bâti	Teychon			
B 1012	708	Non bâti	Teychon			
B 1014	320	Non bâti	Teychon			
B 1015	200	Non bâti	Teychon			
B 1295	268	Non bâti	Teychon			
B 1296	485	Non bâti	Teychon			
B 1329	3 765	Terre agricole	Teychon	A	Protection des vignes	



2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération du conseil communautaire en date du 16 septembre 2020, la Communauté de Communes Convergence Garonne est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

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 délibération du conseil communautaire au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D’ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser

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

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06	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
Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Il s’agit d’un projet de restructuration d’un îlot de centre-bourg, avec pour ambition de proposer une offre en commerces de proximité qui viendrait en complément d’un programme de maisons de ville (soit environ une quarantaine de logements). Le site est bien localisé, à proximité de la gare SNCF d’Arbanats et présente un potentiel intéressant pour l’accueil de jeunes familles et actifs, seniors en quête d’un logement adapté. Des éléments de patrimoine courants seront valorisés, certains étant destinés à accueillir des potentiels services d’intérêt général. L’opération répond à des enjeux publics : maintien et renforcement du commerce, requalification des espaces publics, recyclage d’espaces en friche, création d’un tiers-lieu et/ou d’une crèche petite enfance, etc.

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

- Etude d’aménagement par le cabinet Lascabettes

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 500 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement ;
- Si des fonciers ont été acquis, la 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

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

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Adjoint à l'urbanisme : Monsieur Fabrice REYNAUD – fabricereynaud88@gmail.com
- Réfèrent politique Commune : Maire : Madame Aline TEYCHENEY – maire@arbanats.fr
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr
- Chef de projet de l'EPFNA : Monsieur Aziz TRAORE – aziz.traore@epfna.fr

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

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 d'Arbanats
représentée par son maire

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

Aline TEYCHENEY

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 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-120

Convention de veille n°33-23-083 en faveur du développement de la commune entre la Commune de Pompignac 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°33-23-083 en faveur du développement de la commune entre la Commune de Pompignac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADÈRLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-083 en faveur du développement de la commune entre la Commune de Pompignac et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'une friche en vue du développement d'un équipement public

Contexte : Pompignac est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux et de son unité urbaine, située dans l'Entre-deux-Mers à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux. Le territoire communal est très rural en raison de la place prise par les activités agricoles et les espaces boisés. Elle est arrosée par la Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne. Elle est intégrée à la Communauté de communes des Coteaux Bordelais depuis le 10 décembre 2012.

Projet : La commune de Pompignac doit porter un projet de construction ou de réhabilitation-extension de l'école élémentaire car cette dernière n'est plus adaptée aux besoins.

Ce projet ne peut s'étudier que dans une vision globale d'évolution du centre bourg avec le maintien de l'activité des commerces en place, les contraintes de circulation, la pression foncière actuelle et l'anticipation du besoin de logements notamment sociaux. La commune n'est actuellement pas soumise à la loi SRU, mais le sera d'ici quelques années. Le recensement effectué en début 2023 apportera des chiffres objectifs sur cette projection.

Durée : 18 mois

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
1 653 428 € / 1 239 064 €	- 13 214 €	5 108 494 €

Périmètre : Périmètre de veille sur la parcelle AB 252 d'une surface de 2 203 m².





CONVENTION DE VEILLE N°33-23-083

EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

ENTRE

LA COMMUNE DE POMPIGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Pompignac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 23 avenue de la Mairie 33370 Pompignac, représentée par **Madame Céline Deligny-Estover**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Pompignac

Pompignac est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux et de son unité urbaine, située dans l'Entre-deux-Mers à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux. Le territoire communal est très rural en raison de la place prise par les activités agricoles et les espaces boisés. Elle est arrosée par la Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne.

Elle est intégrée à la Communauté de communes des Coteaux Bordelais depuis le 10 décembre 2012.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par le D 241.

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

	Pompignac	CdC des Coteaux Bordelais	Département
Population	3 073	20 074	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements 2013-2018)	8,2%	10,4 %	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	2,06 % (27 LLS)	10,51 % (912 LLS)	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement)	35,6/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5 %	5,2 %	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,5	2,42	2,12

La Communauté de communes des Coteaux Bordelais,

La Communauté de communes des Coteaux Bordelais a été créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 31 décembre 2013, regroupant aujourd'hui 8 communes, et 20 074 habitants au dernier recensement (2018).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approbation : 08 avril 2010	Révision n°1 : 22 juillet 2013
SCOT du SYSDAU	Approbation : 7 octobre 2008	Extension périmètre : 10 octobre 2014

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 :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 POMPIGNAC 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 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 :

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

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

5. L'habitat ;
6. Le développement des activités et des services ;
7. La protection des espaces naturels et agricoles ;
8. 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 « 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 présente convention.

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

Cette annexe précise notamment les conditions de 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 du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de développement de son centre-bourg, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération d'extension de son école. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « 27 avenue de la Mairie » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 252	2 203 m ²	Terrain à bâtir	27 avenue de la Mairie	UA	Sans objet	Libre



2.2 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le bien identifié même en période d'études

Par délibération en date du 22 juillet 2013, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

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 délibération du Conseil Municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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 a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

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	x	Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune souhaite voir se développer sur ce site une opération d'extension de son école élémentaire. L'EPFNA pourra accompagner la collectivité à travers des études préalables pour définir le projet et sa faisabilité technique et financière.

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

- Evaluation des services de France Domaine ;
- Etude de faisabilité du CAUE

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

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

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

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

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

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la

représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : service Urbanisme : Madame Audrey LAFONT (urbanisme@pompignac.fr) ;
- Réfèrent politique Commune : Maire : Madame Céline DELIGNY-ESTOVERT : (celine.delignyestouvert@pompignac.fr) ;
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER (gregoire.gilger@epfna.fr) ;
- Chef de projet de l'EPFNA : Monsieur Aziz TRAORE (aziz.traore@epfna.fr).

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

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 Pompignac
représentée par son maire

Céline Deligny-Estovert

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 121

Convention de veille n°33-23-084 pour la production de logements sur le site 4 Chemin du Maine entre la commune de Pompignac 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°33-23-084 pour la production de logements sur le site 4 Chemin du Maine entre la commune de Pompignac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023


Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-084 pour la production de logements sur le site 4 Chemin du Maine entre la commune de Pompignac et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dents creuses

Contexte : Pompignac est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux et de son unité urbaine, située dans l'Entre-deux-Mers à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux. Le territoire communal est très rural en raison de la place prise par les activités agricoles et les espaces boisés. Elle est arrosée par la Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne. Elle est intégrée à la Communauté de communes des Coteaux Bordelais depuis le 10 décembre 2012.

Projet : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de logements à dominance sociale.

Durée : 18 mois

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
1 653 428 € / 1 239 064 €	- 13 214 €	5 108 494 €

Périmètre : Le secteur est identifié comme le lieu-dit LE MAINE, d'une superficie de 1 084 m².



-  Périmètre de veille (1084 m²)
-  OAP Le Maine
-  Foncier communal



 Périmètre de veille (1084 m²)



CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-084

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SITE DU 4 CHEMIN DU MAINE

ENTRE

LA COMMUNE DE POMPIGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Pompignac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 23 avenue de la Mairie 33370 Pompignac, représentée par **Madame Céline Deligny-Estover**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain Brillet**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Pompignac

Pompignac est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux et de son unité urbaine, située dans l'Entre-deux-Mers à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux. Le territoire communal est très rural en raison de la place prise par les activités agricoles et les espaces boisés. Elle est arrosée par la Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne.

Elle est intégrée à la Communauté de communes des Coteaux Bordelais depuis le 10 décembre 2012.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par le D 241.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Pompignac	CdC des Coteaux Bordelais	Département
Population	3 073	20 074	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements 2013-2018)	8,2%	10,4 %	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	2,06 % (27 LLS)	10,51 % (912 LLS)	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement)	35,6/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5 %	5,2 %	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,5	2,42	2,12

La Communauté de communes des Coteaux Bordelais,

La Communauté de communes des Coteaux Bordelais a été créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 31 décembre 2013, regroupant aujourd'hui 8 communes, et 20 074 habitants au dernier recensement (2018).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approbation : 08 avril 2010	Révision n°1 : 22 juillet 2013
SCOT du SYSDAU	Approbation : 7 octobre 2008	Extension périmètre : 10 octobre 2014

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 :

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 centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 POMPIGNAC et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les 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 :

4. L'aménagement durable des territoires ;
5. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
6. La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

5. L'habitat ;
6. Le développement des activités et des services ;
7. La protection des espaces naturels et agricoles ;
8. 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 présente convention.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de 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 du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de logements à dominance sociale. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Chemin du Maine » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Surface à acquérir	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
ZL 505	1 084 m ²	1 084 m ²	TAB	4 Chemin du Maine	AU	Sans objet	Libre

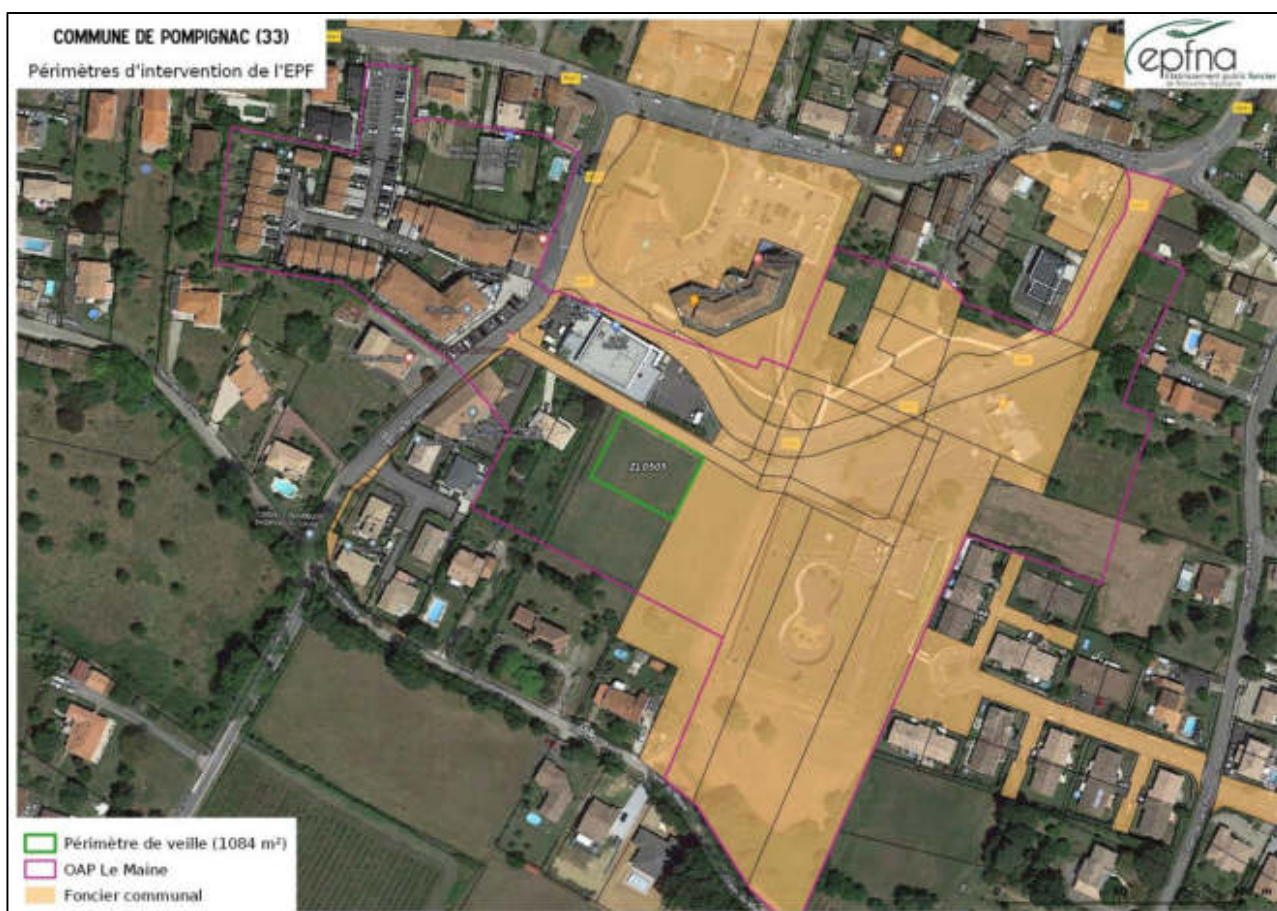


La parcelle en question, objet de la présente convention, est intégrée dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « LE MAINE ».

Cette orientation vise à créer un quartier urbain harmonieux et favoriser la mobilité douce. Idéalement situé au cœur du bourg, le site bénéficie d'une proximité immédiate avec l'ensemble des commerces, services et équipements, ce qui en fait un élément stratégique majeur pour le développement de la collectivité.

La parcelle ZL 505 a été désignée dans le cadre de l'OAP « LE MAINE » comme un espace destiné à accueillir un « quartier d'habitat ». Actuellement, un projet de création de logements sociaux est en cours d'étude. Dans cette perspective, la municipalité a récemment pris la décision, lors d'une séance du conseil municipal, de procéder à un déclassement anticipé. Cette démarche permettra de céder une partie du terrain communal cadastré sous la référence ZL 500, d'une superficie d'environ 1 200 mètres carrés, ainsi qu'une parcelle appartenant au domaine privé de la collectivité, d'une superficie de 148 mètres carrés, à un promoteur qui détient déjà une propriété adjacente.

L'acquisition de la parcelle ZL 505 par l'EPFNA contribuera à étendre la superficie du projet de logements envisagé par la collectivité.



2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le bien identifié même en période d'études.

Par délibération en date du 22 juillet 2013, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

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 délibération du Conseil Municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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 a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

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	x	Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune souhaite voir se développer sur ce site une opération de logements à dominance sociale. L'EPFNA pourra accompagner la collectivité à travers des études préalables pour définir le projet et sa faisabilité technique et financière.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études et démarches suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Evaluation des services de France Domaine datant du 09 août 2021.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 500 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition ;

- Etudes (et frais annexes liés aux études) ;
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...) ;
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : service Urbanisme : Madame Audrey LAFONT (urbanisme@pompignac.fr) ;
- Référent politique Commune : Maire : Madame Céline DELIGNY-ESTOVERT : (celine.delignyestouvert@pompignac.fr) ;
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER (gregoire.gilger@epfna.fr) ;
- Chef de projet de l'EPFNA : Monsieur Aziz TRAORE (aziz.traore@epfna.fr).

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

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 Pompignac
représentée par son maire

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Céline Deligny-Estover

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 122

Convention de veille stratégique n°33-23-097 pour la production de logements entre la commune de Léognan 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 n°33-23-097 pour la production de logements entre la commune de Léognan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023


Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique n°33-23-097 pour la production de logements entre la commune de Léognan et l'EPFNA

Objet : Appuyer la commune dans la réalisation de programmes de logements sociaux

Contexte : La commune de Léognan 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 D651, la D214 et la D109.

Projet : La commune de Léognan 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'atteintes objectif 2020-2022 : 42,47%
- Résidences principales au 01/01/2021 : 4670 logements
- parc LLS au 01/01/2022 : 813 logements
- taux LLS au 01/01/2022 : 17,41%

Durée : 6 ans

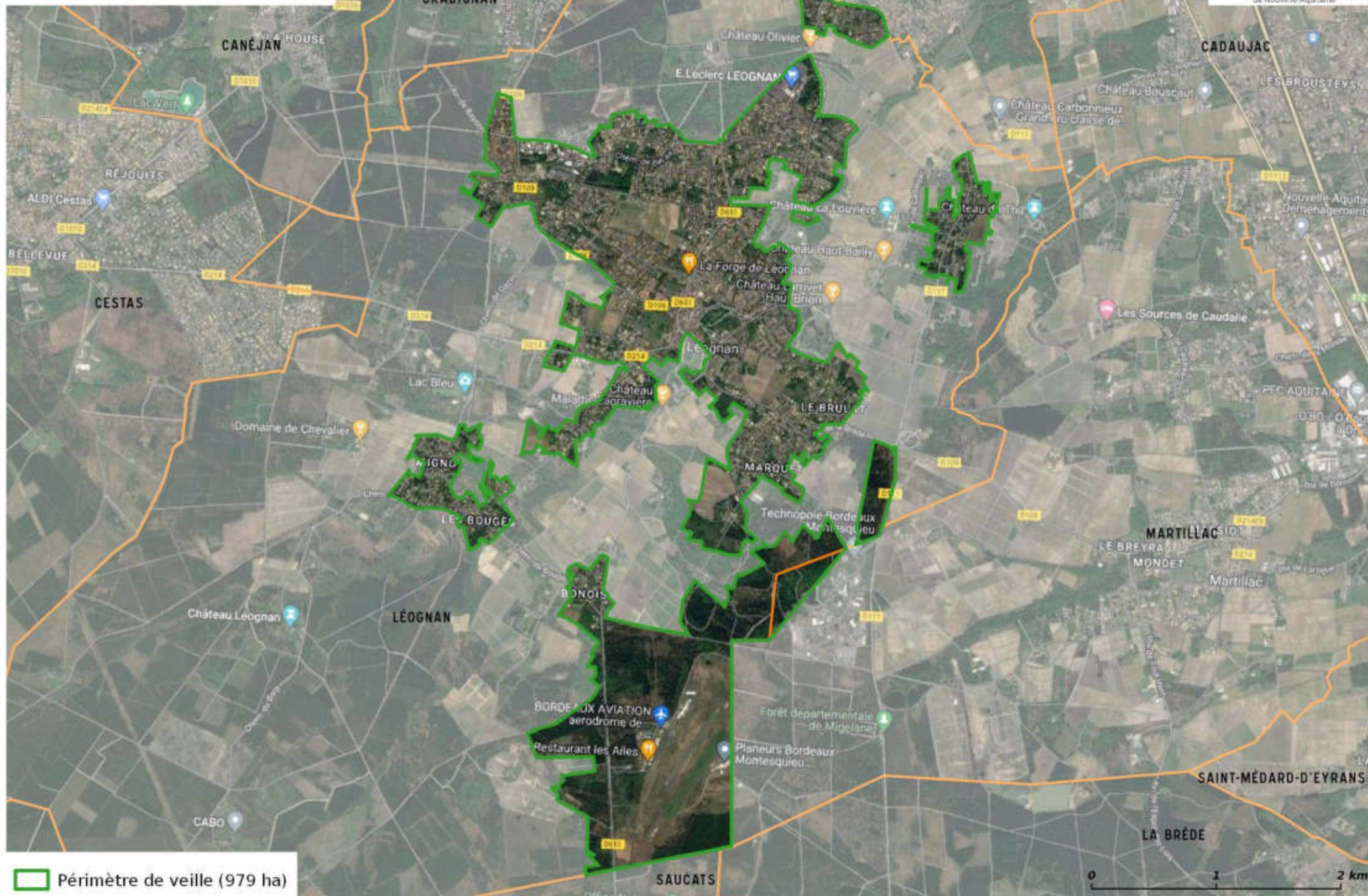
Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 328 273 € / 6 027 841 €	1 421 543 €	6 704 895 €

Périmètre : Périmètre sur les zone U et AU de la commune



Périmètre de veille (979 ha)



CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE n° 33-23-097

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE LEOGNAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Léognan**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny, 33850 LEOGNAN, représentée par **Monsieur Laurent BARBAN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2023.

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-2023-XXX du 12 octobre 2023,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Léognan

La commune de Léognan 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 D651, la D214 et la D109.

La commune de Léognan 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'atteintes objectif 2020-2022 : 42,47%
- Résidences principales au 01/01/2021 : 4670 logements
- parc LLS au 01/01/2022 : 813 logements
- taux LLS au 01/01/2022 : 17,41%

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Léognan	CC Montesquieu	Département
Population (2020)	10 641	46 038	1 636 391
Variation annuelle de la population (2020)	1,2 %	2,0 %	1,2 %
Taux de LLS (2020)	14,7% soit 713 LLS	6,9 % soit 1279 LLS	12,5 % soit 95 332 LLS
Nombre de logements construits (2019)	58/an	230/an	13179/an
Taux de vacance du parc de logements (2020)	4,4%	4,9 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages (2020)	2,36 %	2,47 %	2,11 %

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, a approuvé les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 4 décembre 2003	Modifié le 10 juin 2009 et le 17 mai 2018 – Révision du PLU prescrite le 22 mars 2023
------------	-----------------------------	---

SCOT	Approuvé le 16 décembre 2019	
PLH (EPCI)	Approuvé le 13 octobre 2022	

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 de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Léognan 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 Léognan 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), ledit 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 Léognan 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

Cette stratégie s'intègre dans les démarches engagées par la collectivité dans la perspective de production de logements, notamment LLS, identifiées dans le Contrat de Mixité Sociale signé entre l'Etat, le Département de la Gironde, la Communauté de communes de Montesquieu et la commune de Léognan.

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.

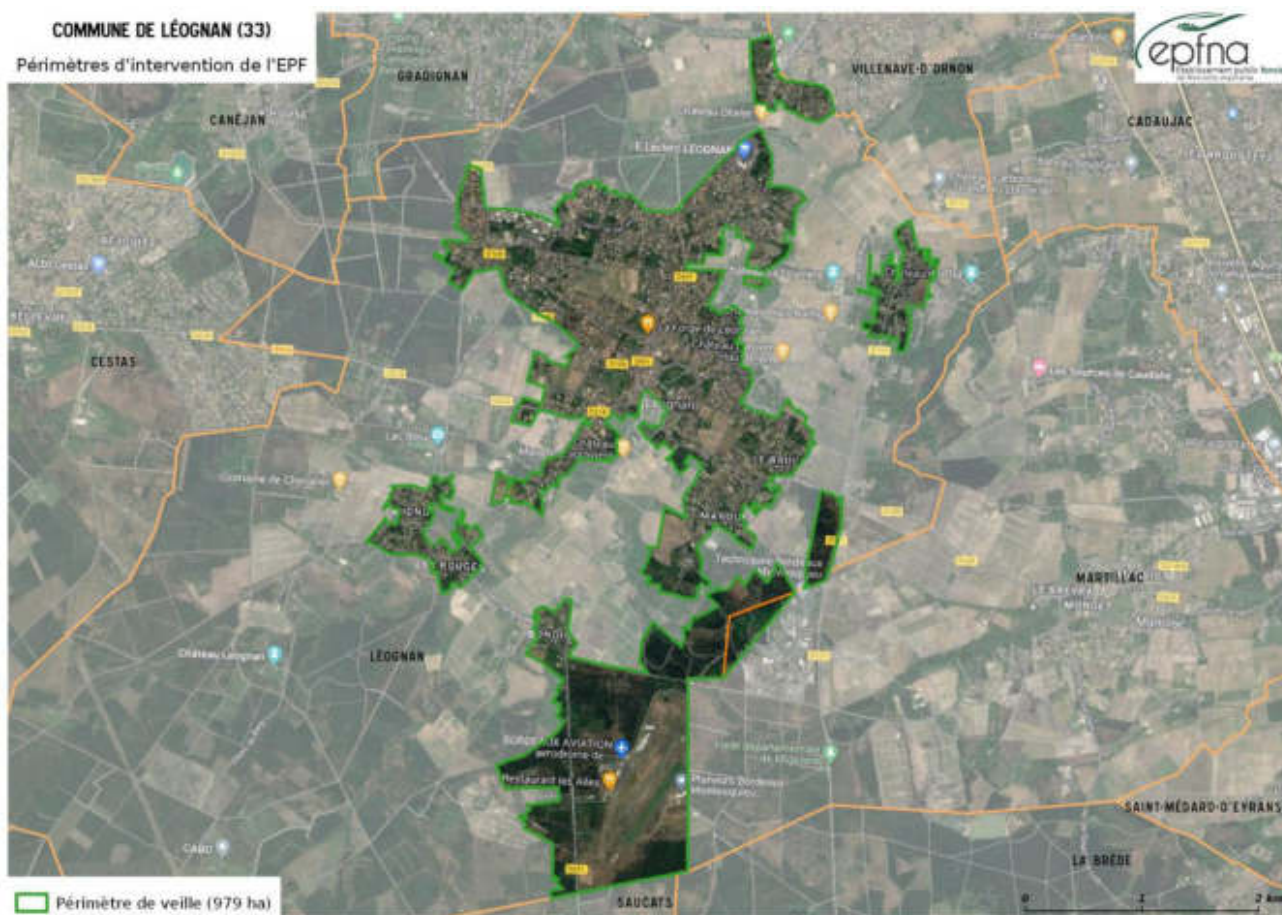
En fonction du rendu de ce ciblage foncier réalisé par un bureau d'études, s'il est besoin de le compléter, l'EPFNA pourra proposer de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité pourra lancer une étude de définition, 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 **27 janvier 2012**, le droit de préemption urbain a été institué sur la commune. Par délégation du Conseil Municipal au Maire en vertu de la délibération du **29 septembre 2020**, le Maire est titulaire du droit de préemption pour les opérations inférieures à 100 000€. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF **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 supérieures à 1 000 m², 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 1000 m² si un bien contigu est en vente ou qu'une DIA sur un bien contigu 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, délèguera 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 :

- Référent politique Commune : **Laurent BARBAN, Maire** – laurent.barban@mairie-leognan.fr
- Référent Technique Commune : **Patrick LONCAN, Chef de Cabinet** – patrick.loncan@mairie-leognan.fr
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 4 – LA REALISATION D’ETUDES

4.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser

La commune pourra solliciter au besoin 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		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	X	Étude de gisements fonciers
Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Cette étude pourra intervenir en complément des travaux menés dans le cadre de la révision du PLU.

Dans le cadre de l’élaboration collégiale du Contrat de Mixité sociale abaissant 2023-2025 de la commune de Léognan, il a été partagé par l’ensemble des parties (services de l’Etat, commune, Communauté de communes, Département de la Gironde) qu’il était essentiel pour la collectivité de disposer d’une connaissance plus approfondie de son territoire, et de son potentiel foncier disponible.

L’étude ne sera réalisée qu’à la demande de la commune, si elle juge opportun de compléter le travail mené par le prestataire sur le document d’urbanisme.

4.1 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 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 par l'EPFNA à la commune, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou réalisation 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 entraînera la clôture de la présente convention de veille stratégique.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de nouvelle aquitaine est de **2 500 000€ HT**.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Contractante selon les formulaires annexés à la présente convention.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui feront l'objet d'une facturation indépendante.

La convention est basée sur un plafond renouvelable. Lorsque l'EPFNA est amené à préempter un bien, le montant de l'acquisition et les frais associés sont pris sur cette convention.

Une fois que le bien est sorti de la présente convention pour faire l'objet d'une convention de projet, la présente convention est rechargée du montant transféré dans la convention projet.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. 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 Publique 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, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou de réalisation sur tout ou partie des fonciers repérés. La commune s'engage à valider par délibération ces conventions. A défaut, d'approbation par la commune de cette ou de ces conventions de veille/réalisation, la présente convention de veille sera échue au plus tard 8 mois après la réunion finale de présentation de l'étude. 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'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Personne Publique Contractante et à 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 POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Léognan
représentée par son maire,

Laurent BARBAN

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

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 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 123

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon, la Communauté de Communes du Créonnais 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 n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon, la Communauté de Communes du Créonnais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023


Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon, la Communauté de Communes du Créonnais et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de bâtiments dégradés et vacants en cœur de bastide

Contexte : Le 29 janvier 2018, une convention opérationnelle a été conclue entre l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Commune de Créon en vue de mener des actions foncières pour la revitalisation de la bastide. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux terrains qui sont en cours de cession auprès d'un bailleur social. Par ailleurs, la commune souhaite procéder à l'acquisition de bâti dégradés en cœur de bastide, identifié dans l'ORT.

Projet : Créon, Petite Ville de Demain, envisage par son Opération de Revitalisation du Territoire réhabiliter son centre historique par des actions foncières sur des espaces stratégiques.

Durée : 5 ans + 2 ans

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune de Créon

Capacités financières de la collectivité :



Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 927 610 € / 2 208 019 €	903 969 €	3 094 456 €

Périmètre : Projet 1 : le "Café de la Paix" sur les parcelles cadastrales AB855 - AB856, sises rue Amaury de Craon et rue d'Epernon

Projet 2 : la résidence "Rue de la gare", sur les parcelles cadastrales AB 867

Projet 3 : l'"Ancien chai" sur les parcelles AB n°117 -



-  Périmètre de veille (17,55 ha)
-  Périmètre de réalisation (4119 m²)



AVENANT N° 2

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-058

D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CREON (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Créon**, dont le siège est situé à la mairie au 50 Place de la Prévôté - 33670 CREON – représentée par **Monsieur Pierre GACHET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du.....,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes du Créonnais** dont le siège est situé 36 Boulevard Victor Hugo – 33670 CREON, représentée par **Monsieur Alain ZABULON, son Président**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du 23 juillet 2020 (délibération n°20.07.20),

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **CdC du Créonnais** » ;

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 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 29 janvier 2018, une convention opérationnelle a été conclue entre l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Commune de Créon en vue de mener des actions foncières pour la revitalisation de la bastide. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux terrains :

- Le premier achat concerne le bien immobilier dénommé « Café de la Paix », réalisé en décembre 2018.
- Le second achat a été effectué en mars 2022 et concerne la propriété connue sous le nom de « Rue de la Gare ».

Au cours de l'année 2022, ces deux acquisitions foncières ont été soumises à une procédure de consultation des opérateurs, aboutissant à la sélection d'un bailleur de logement social. Celui-ci est chargé de la réhabilitation de ces bâtiments dégradés. Le projet global de l'opérateur comprend la création de 21 logements à vocation sociale ainsi que la rénovation et la reconstruction d'un espace commercial. Une promesse de vente sera formalisée d'ici la fin de l'année 2023 entre l'EPFNA et l'organisme de logement social, concrétisant ainsi ce projet d'envergure pour la Commune, dans le cadre de son Opération pour la Revitalisation du Territoire (ORT).

Le projet communal prévoit également que l'EPFNA procède à l'acquisition de bâtiments vacants et détériorés au cœur de la bastide. Parmi ces biens figurent l'ancien chai situé rue Geynet, ainsi que l'ancien atelier de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), localisé à Trotte Chèvre.

Compte tenu des délais susmentionnés, la période restante de validité de la convention en cours s'avère insuffisante pour mener à bien à la fois la cession au bailleur social d'une part, et l'acquisition des propriétés ainsi que leur gestion continue d'autre part.

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 habilitée à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (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 DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

À cet égard, le calendrier prévisionnel ci-dessous est établi afin de préciser les modalités temporelles du présent avenant :

<u>Sujet</u>	<u>Acteurs</u>	<u>Objet</u>	<u>Echéance prévisionnelle</u>
Cession « Café de la Paix » et « Rue de la Gare »	EPFNA – Gironde Habitat – Commune	Les fonciers font l'objet d'une cession au bailleur social Gironde Habitat pour la réalisation de 21 logements sociaux et d'un commerce. Des baux de location sont actuellement en vigueur sur la parcelle située à l'adresse « Rue de la Gare ». Avec le soutien du CCAS, l'opérateur devra trouver des solutions de logement aux locataires présents.	Signature de la promesse de vente : Décembre 2023 Signature de l'acte de vente : Décembre 2024 Relogement des locataires : Premier semestre 2024
Ancien chai	EPFNA - Commune	Acquisition par l'EPFNA de l'ancien chai situé sur la rue Geynet puis cession à l'opérateur désigné par la commune.	Acquisition : Juin 2024 Cession : Juin 2025

Ancien site DDE	EPFNA Commune	-	Acquisition par l'EPFNA de l'ancien site de la DDE situé au lieu-dit Trotte Chèvre, puis cession à l'opérateur désigné par la commune.	Acquisition : Juin 2024 Cession : Juin 2025
-----------------	------------------	---	--	--

La cession à Gironde Habitat présente le calendrier prévisionnel suivant :

- Délibération du conseil municipal validant la cession à Gironde Habitat au prix et conditions définies : septembre 2023
- Délibération d'acquisition par Gironde Habitat : octobre 2023
- Relogement des locataires par Gironde Habitat avec l'appui du CCAS : premier semestre 2024
- Signature de la promesse de vente : décembre 2023
- Lancement consultation MOE par Gironde Habitat : octobre 2023
- Dépôt PC par Gironde Habitat : été 2024
- Signature de l'acte de vente (avec PC Purgé) : début 2025
- Démarrage chantier par Gironde Habitat : été 2025
- Livraison par Gironde Habitat : 1^{er} trimestre 2027

La durée de la présente convention est ainsi prolongée de deux ans, soit jusqu'au 12 décembre 2025.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Créon
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Pierre GACHET

Sylvain BRILLET

La CDC du Créonnais
représentée par son Président,

Alain ZABULON

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° en
date du

Annexes :

- *Convention opérationnelle n°33-17-058*
- *Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-17-058*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 124

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-19-016 d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Pineuilh 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 n°33-19-016 d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Pineuilh et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

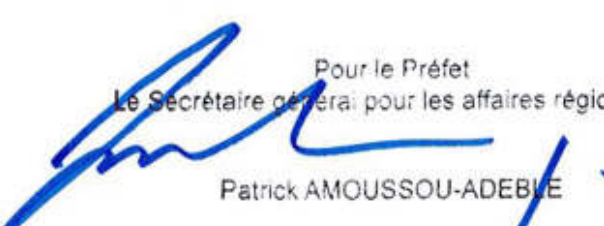


Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-19-016 d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Pineuilh et l'EPFNA

Objet : Développement du centre-bourg par la réhabilitation de friches et bâtiments vacants

Contexte : La convention signée avec la commune de Pineuilh prévoit une intervention de l'EPFNA dans le centre bourg. En vue d'accompagner la commune, il a été fait le choix d'acquérir une ancienne friche industrielle appartenant à ENGIE pour un montant de 130 000 €.

Projet : Sur ce site la collectivité prévoit une réhabilitation du bâtiment pour une activité de bureau et de tertiaire. Les travaux de réhabilitation par ENGIE seront réalisés pour un usage tertiaire et industrielle avec une réception du chantier à la mi-2024.

La cession de la nue-propiété au profit de la commune devrait intervenir à la mi-2025.

Durée : 31/12/2023 + 18 mois

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
1 352 115 € / 2 054 143 €	738 460 €	1 674 144 €

Périmètre : Le bien est le site de l'ancienne usine à gaz, propriété d'ENGIE, localisé avenue du Général Leclerc à Pineuilh (33), occupant les parcelles AR n°159 / 197 / 198 / 228 sur une surface totale de 5 216 m².





**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-016
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE PINEUILH (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Pineuilh**, dont le siège est situé, 67 Avenue Jean Raymond Guyon – 33 220 PINEUILH représentée par son maire, **Monsieur Didier TEYSSANDIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée, « **la Collectivité** », « **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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° en date du.....

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La convention signée avec la commune de Pineuilh prévoit une intervention de l'EPFNA dans le centre bourg. En vue d'accompagner la commune, il a été fait le choix d'acquérir une ancienne friche industrielle pour le développement de services et d'équipements publics.

L'avenant permet de prolonger la durée de vie de la convention en vue de permettre le calendrier prévisionnel suivant :

- la délibération de la commune validant une acquisition du bien en l'état en fin septembre 2023 ;
- la délibération de la commune validant le projet sur ce site en fin septembre 2023 ;
- la signature de la PSV avec Engie à la mi-octobre 2023 ;
- la réalisation des travaux de réhabilitation par Engie dont la réception est prévue au Trimestre 2 en 2024 ;
- la signature de l'acte de vente avec Engie au Trimestre 3 en 2024 ;
- la cession d'usufruit au profit de la commune de Pineuilh au Trimestre 4 en 2024 ;
- la cession de la nue-propriété à la commune d'ici l'été 2025.

Le présent avenant permet d'une part une mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2023 – 2027 de l'EPFNA, et d'autre part de prolonger la durée de vie de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur le territoire de la Commune de Pineuilh.

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'inscrita 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 DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l'article 4 de la convention initiale est ainsi réécrit :

« La durée de la convention est prolongée de 18 mois, soit jusqu'au 30 juin 2024 ».

Les autres parties de ces articles et de la convention restent inchangés.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Pineuilh
représentée par son maire

Didier TEYSSANDIER

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-19-016

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-016

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 125

Convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire du Réolais en Sud Gironde

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 cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire du Réolais en Sud Gironde, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 12/10/2023

Laurence ROUEDE




Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire du Réolais en Sud Gironde

Objet : Convention Cadre PVD valant ORT du Réolais en Sud Gironde

Contexte : La Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde est un EPCI dont les frontières actuelles sont arrêtées depuis le premier janvier 2017. Elle comprend aujourd'hui 41 communes rassemblées autour de sa ville centre : La Réole.

Au dernier recensement (2019), l'intercommunalité comptait 23 899 Habitants, situés en majorité dans quelques centres urbains : La Réole, Monségur, Gironde sur Dropt, Caudrot, Saint-Pierre d'Aurillac, Auros et de manière plus diffuse à Lamothe-Landerron et Mongauzy.

En octobre 2020, la CDC délibère pour candidater au dispositif Petite Ville de Demain, auquel La Réole est éligible, avec l'objectif de réaliser une Opération de Revitalisation du Territoire multisite sur les communes mentionnées précédemment. Le 9 avril 2021 est signée la convention d'adhésion au programme Petite Ville de Demain, impliquant la signature d'une convention-cadre d'ORT sous 18 mois.

Projet : L'ORT est un dispositif mis en place par l'État afin de soutenir les territoires ruraux ou fragilisés, en leur apportant des moyens et des outils pour favoriser leur développement. Dans le cas du Réolais, cet accompagnement vise à répondre à des enjeux spécifiques tels que la revitalisation du centre-bourg, la réhabilitation de logements vacants, la création d'espaces publics attractifs, ou encore le renforcement de l'attractivité économique.

Durée : 10 ans

Montant : 0

Garantie de rachat : CDC du Réolais en Sud Gironde

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 939 020 €	1 121 420 €	2 290 560 €

Périmètre : Centre-bourgs de La Réole, Auros, Caudrot, Gironde-sur-Dropt, Lamothe-Landerron, Mongauzy, Monségur et Saint-Pierre d'Aurillac.

Petites villes de demain

Périmètres ORT

Communauté de Communes
Réolais en Sud Gironde



4.1 Secteurs ORT

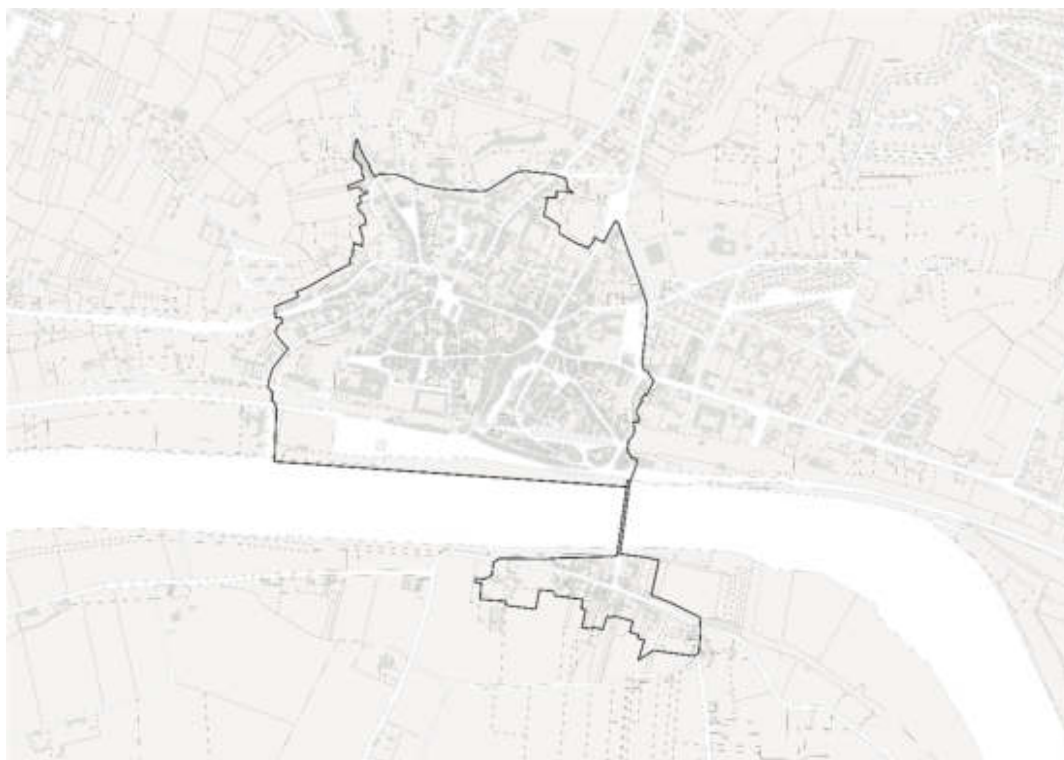


Figure 1 : périmètre ORT - La Réole

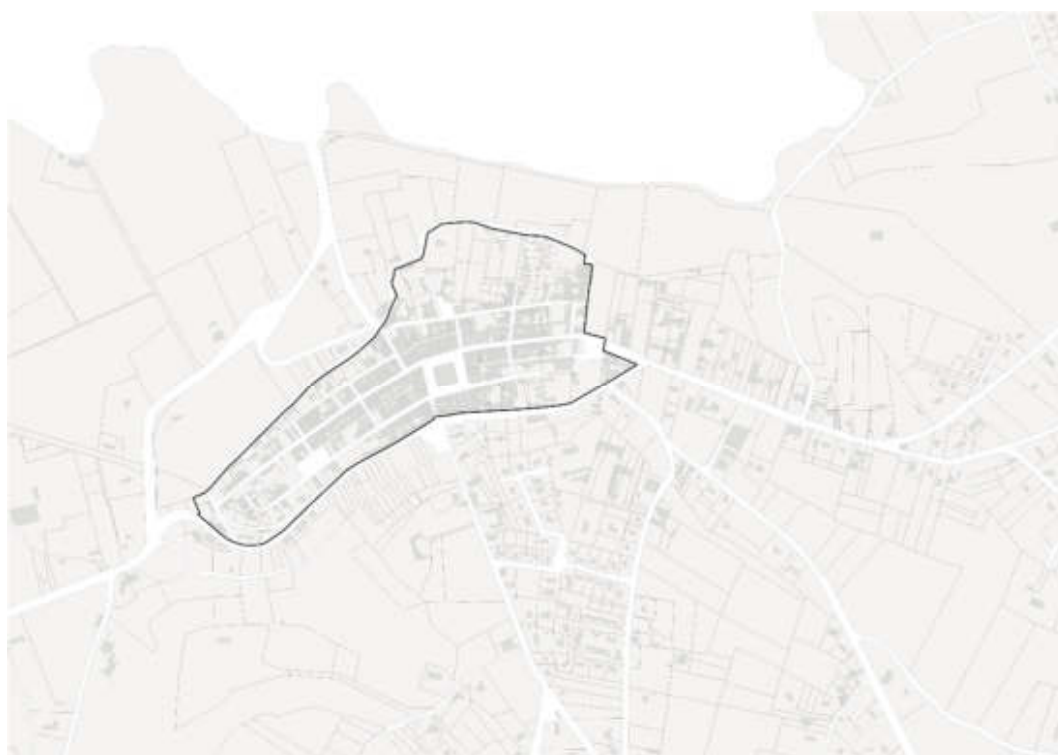


Figure 2 : périmètre ORT – Monségur

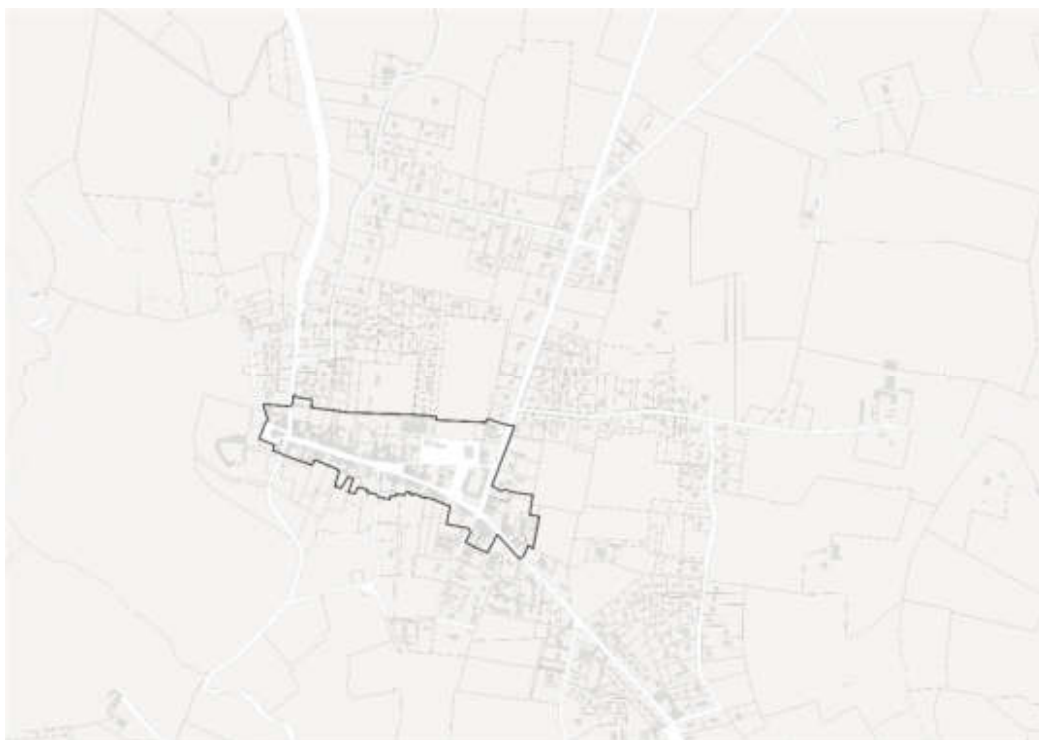


Figure 3 : périmètre ORT – Auros



Figure 4 : périmètre ORT – Caudrot

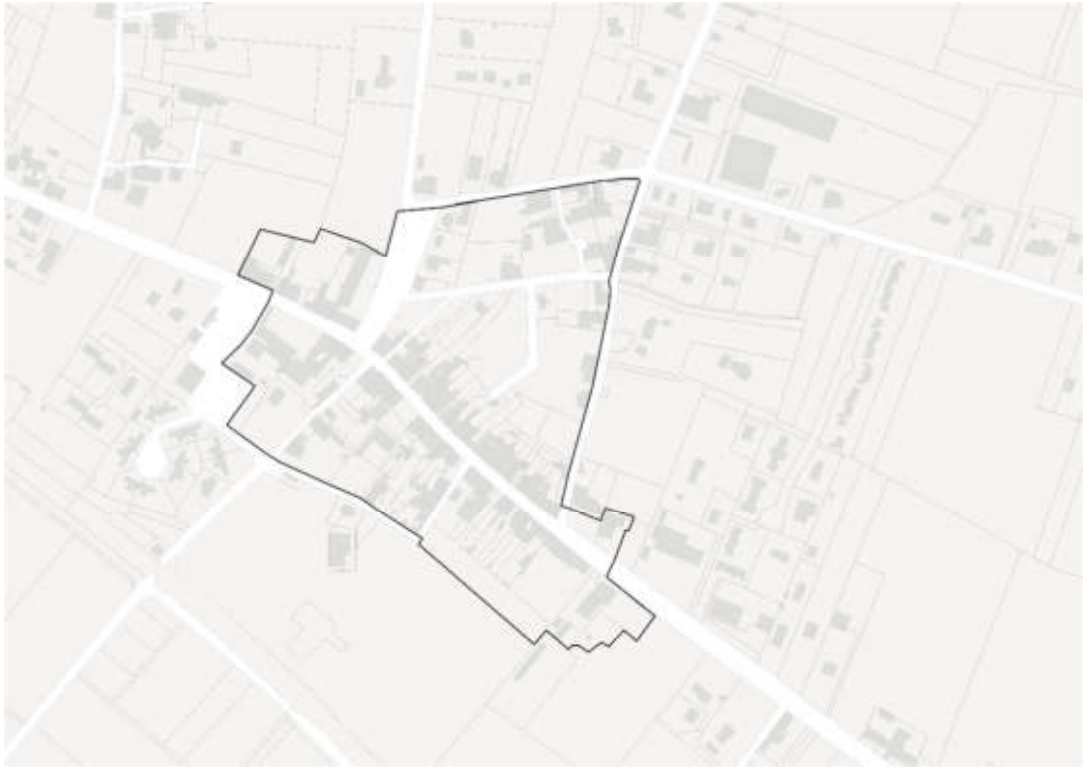


Figure 5 : périmètre ORT - Lamothe-Landerron

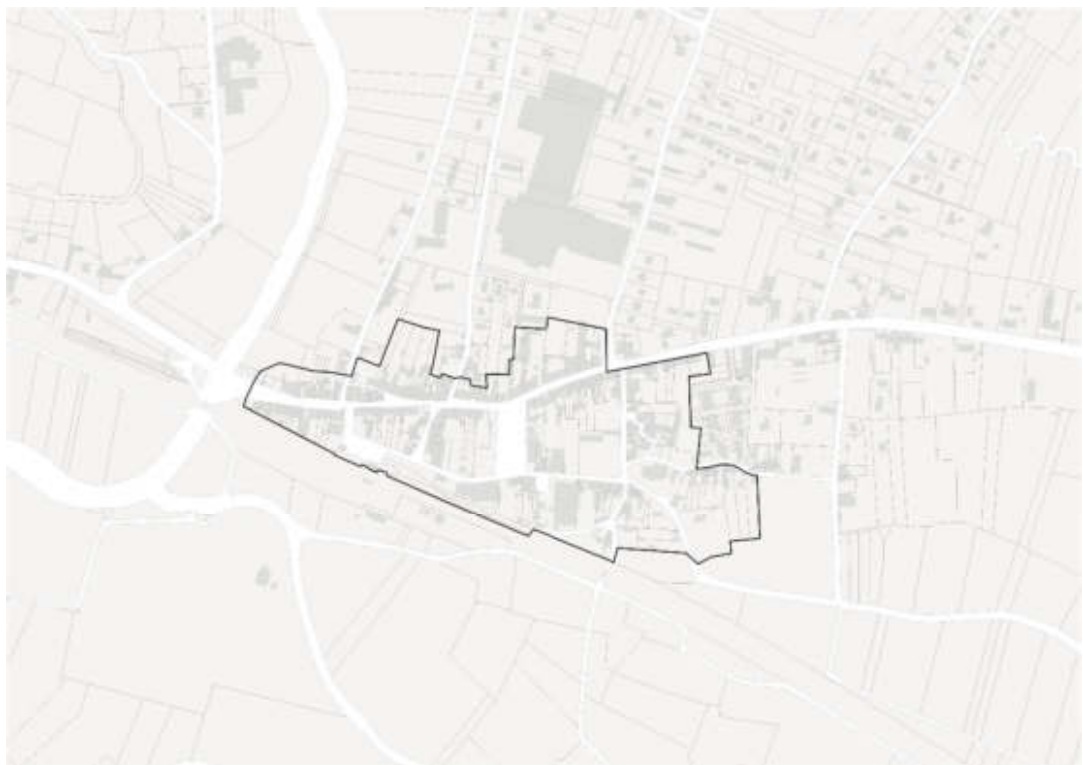


Figure 6 : périmètre ORT - Gironde sur Dropt

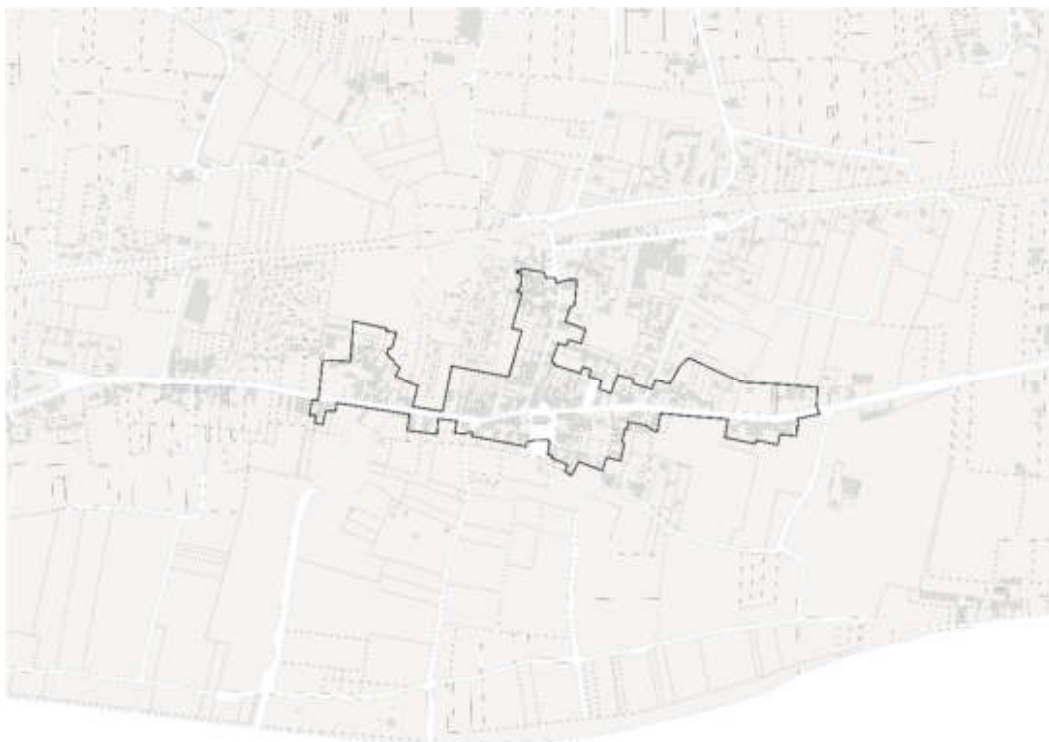


Figure 7 : périmètre ORT - Saint Pierre d'Aurillac

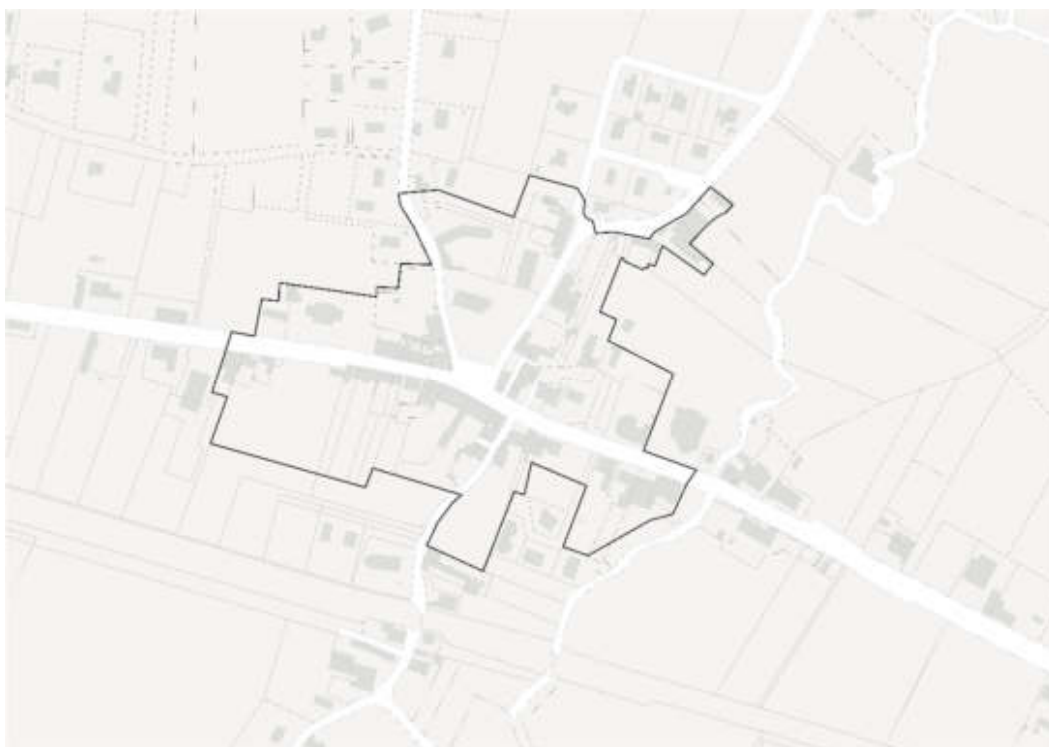
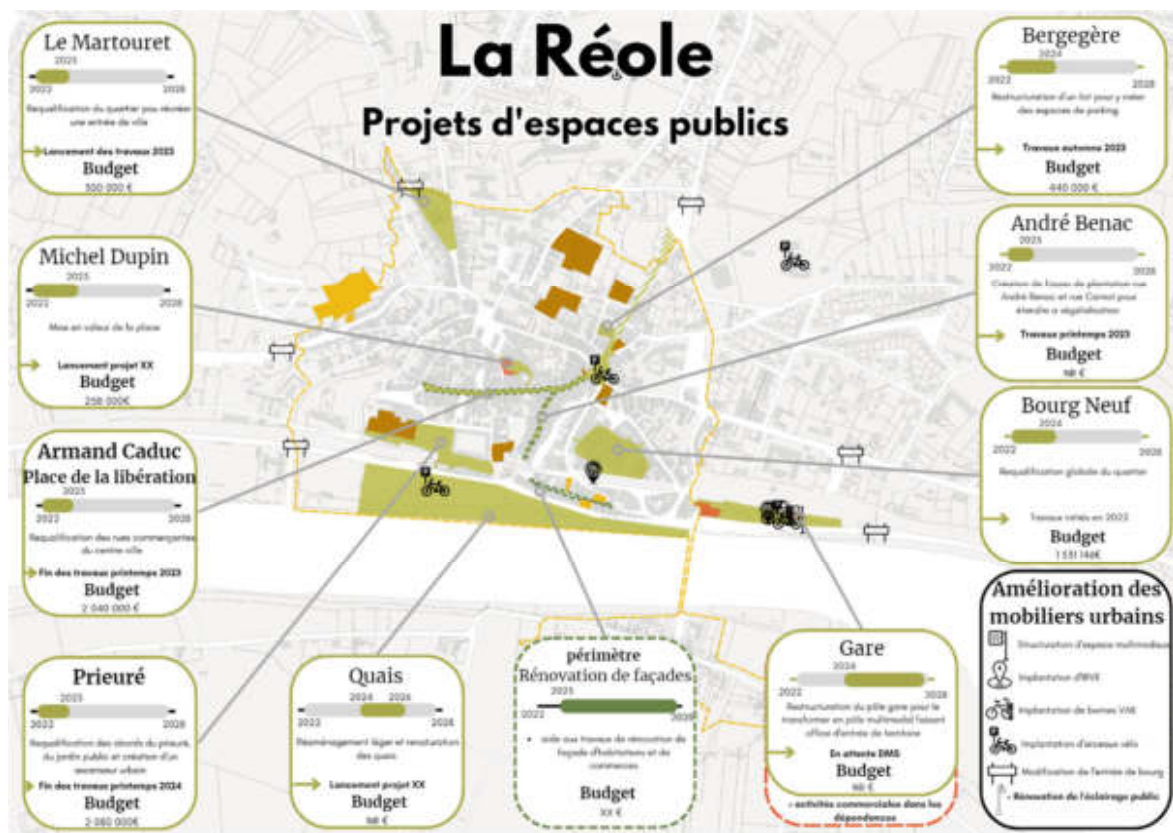
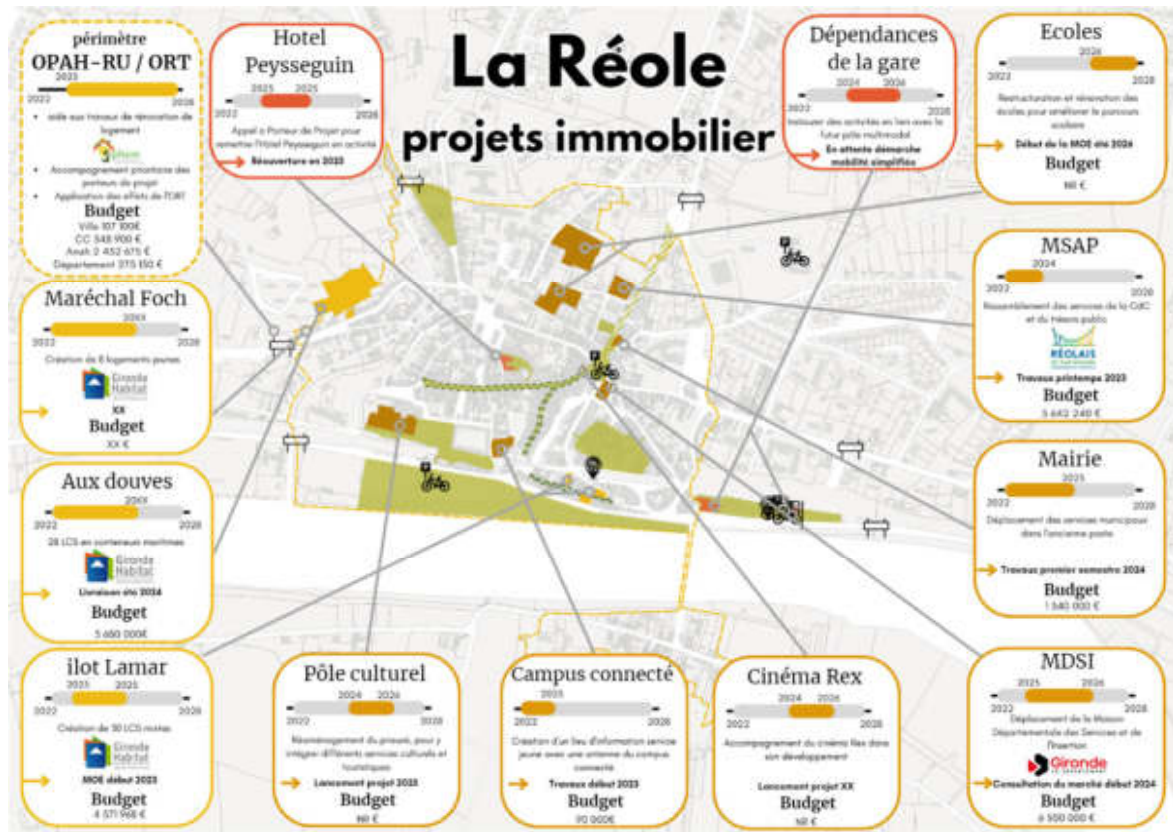
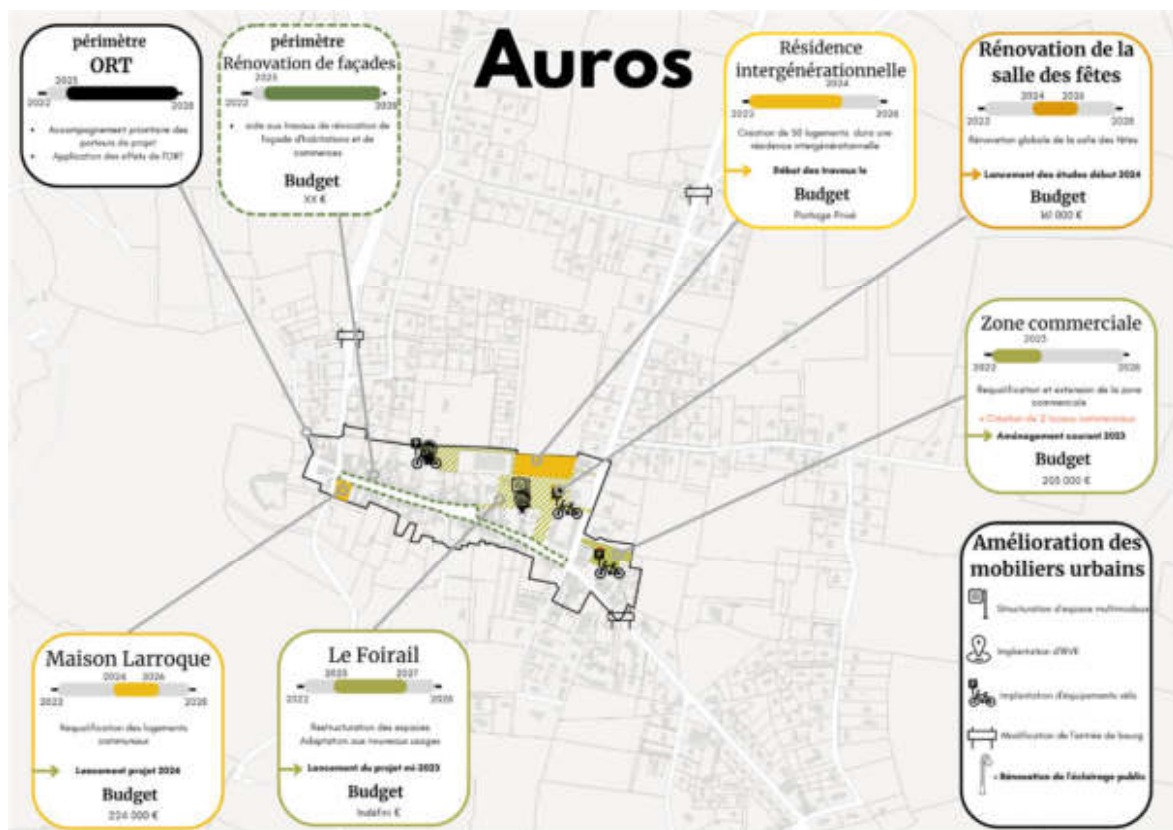
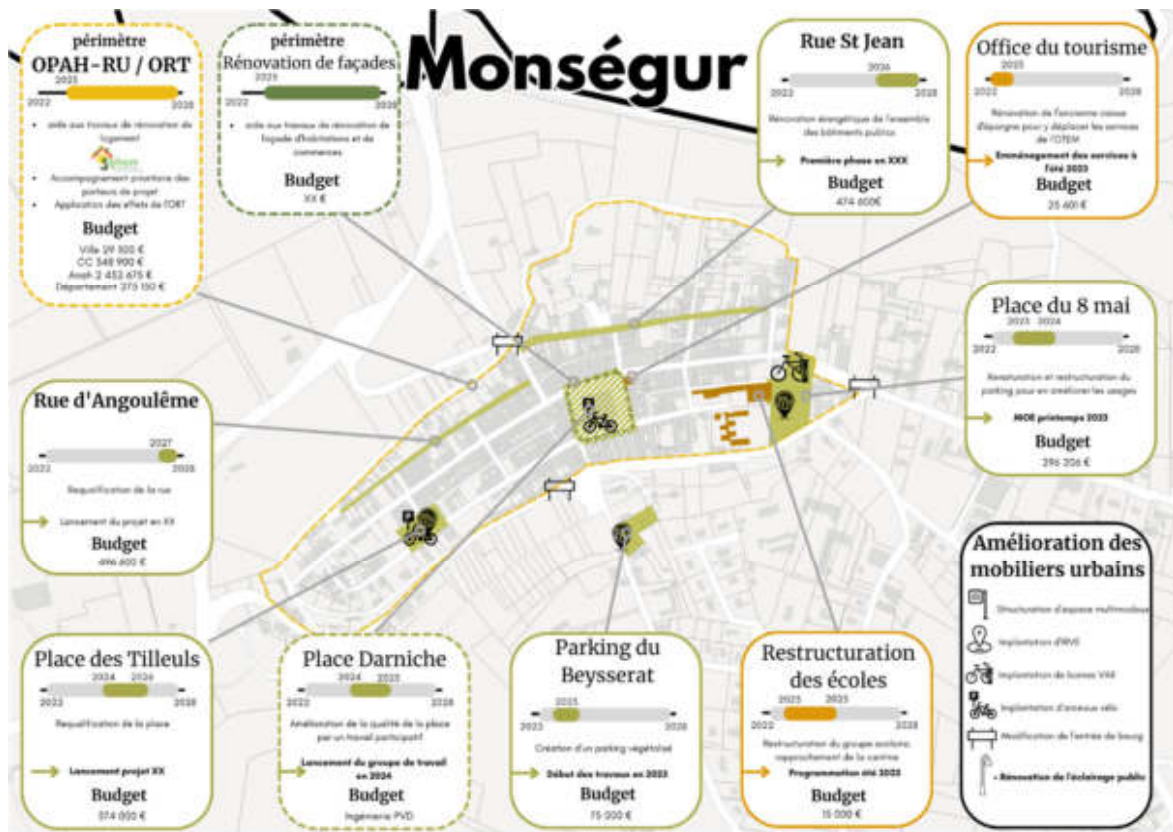
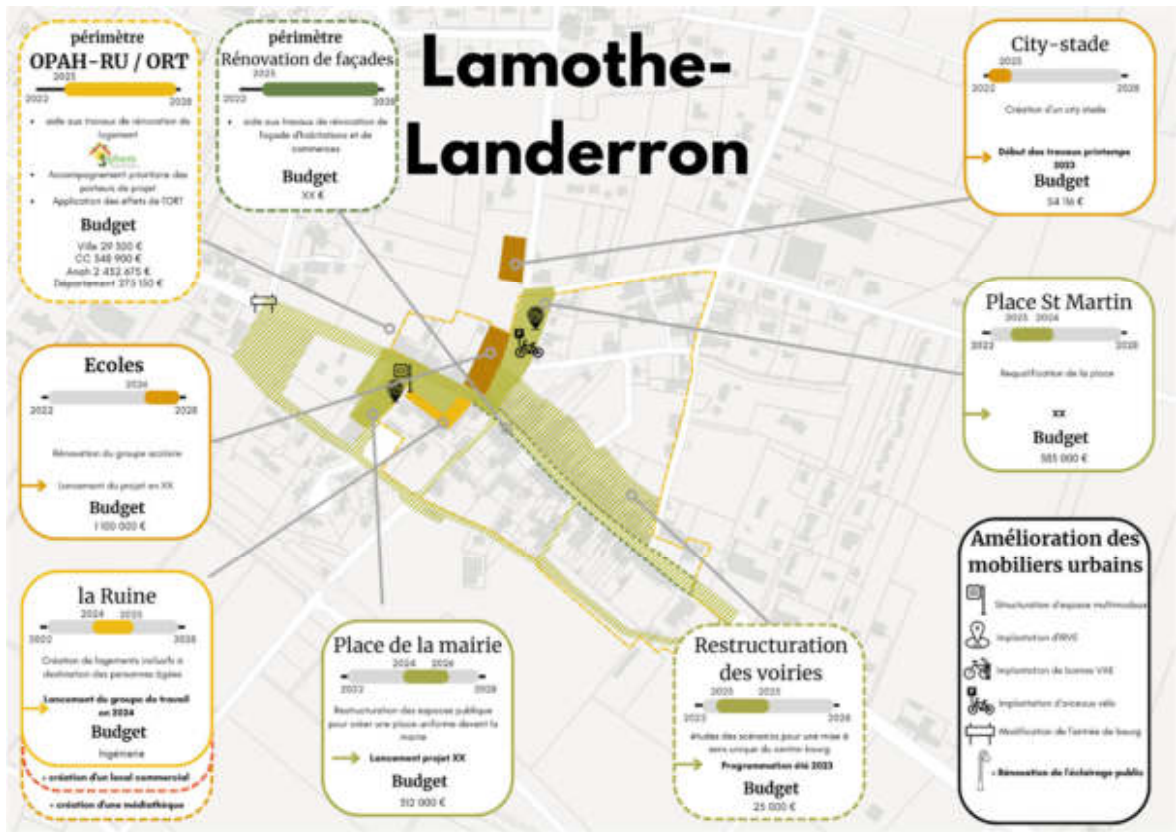
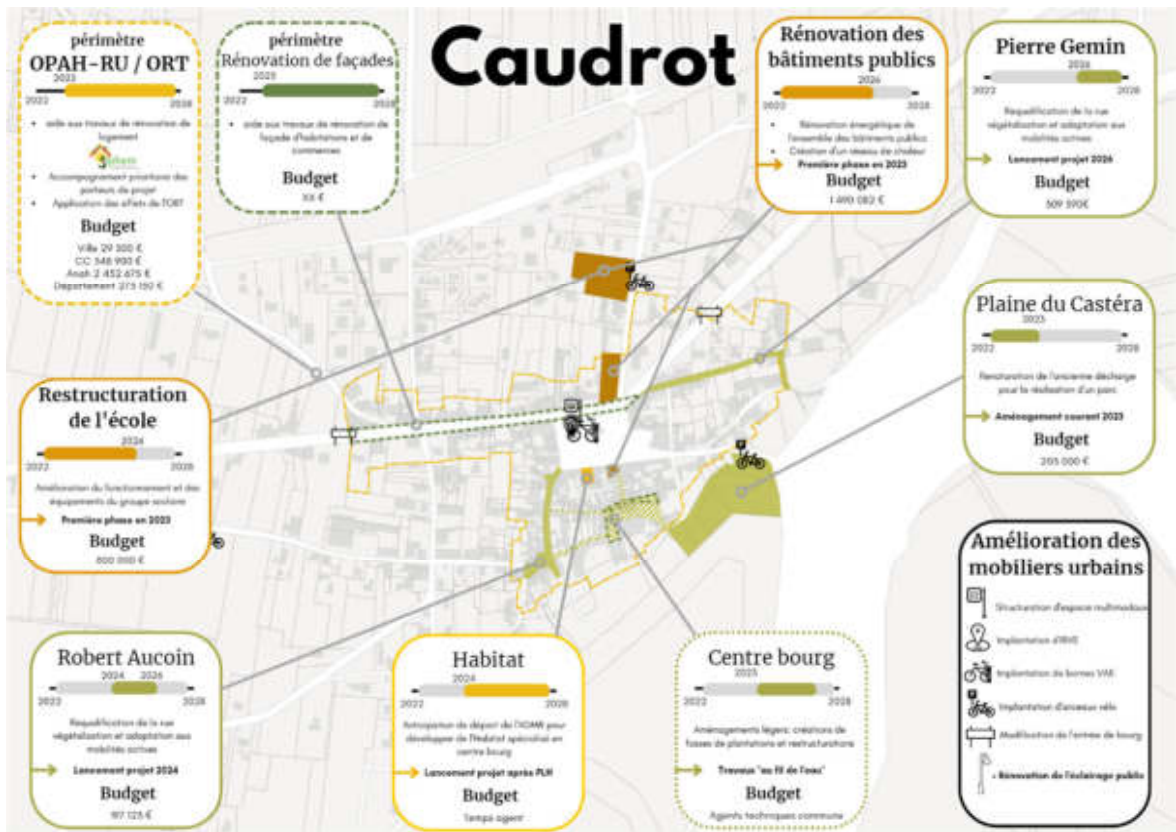


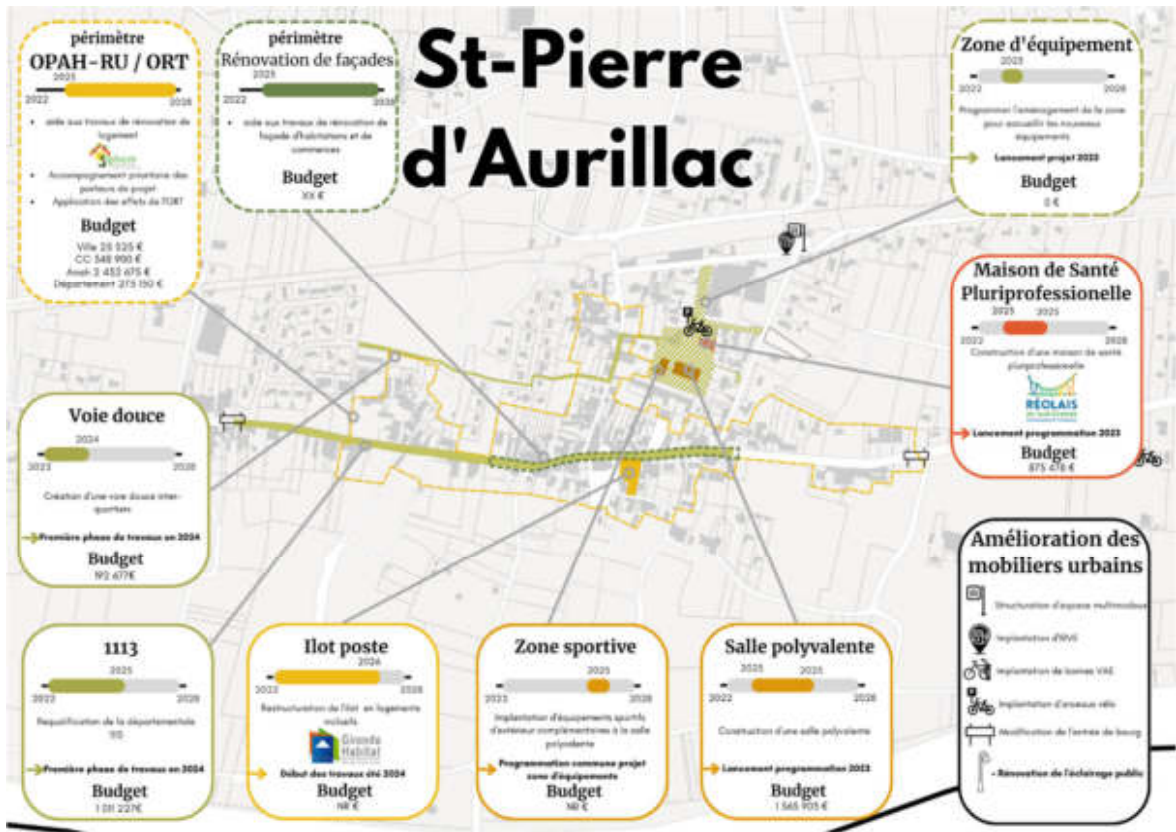
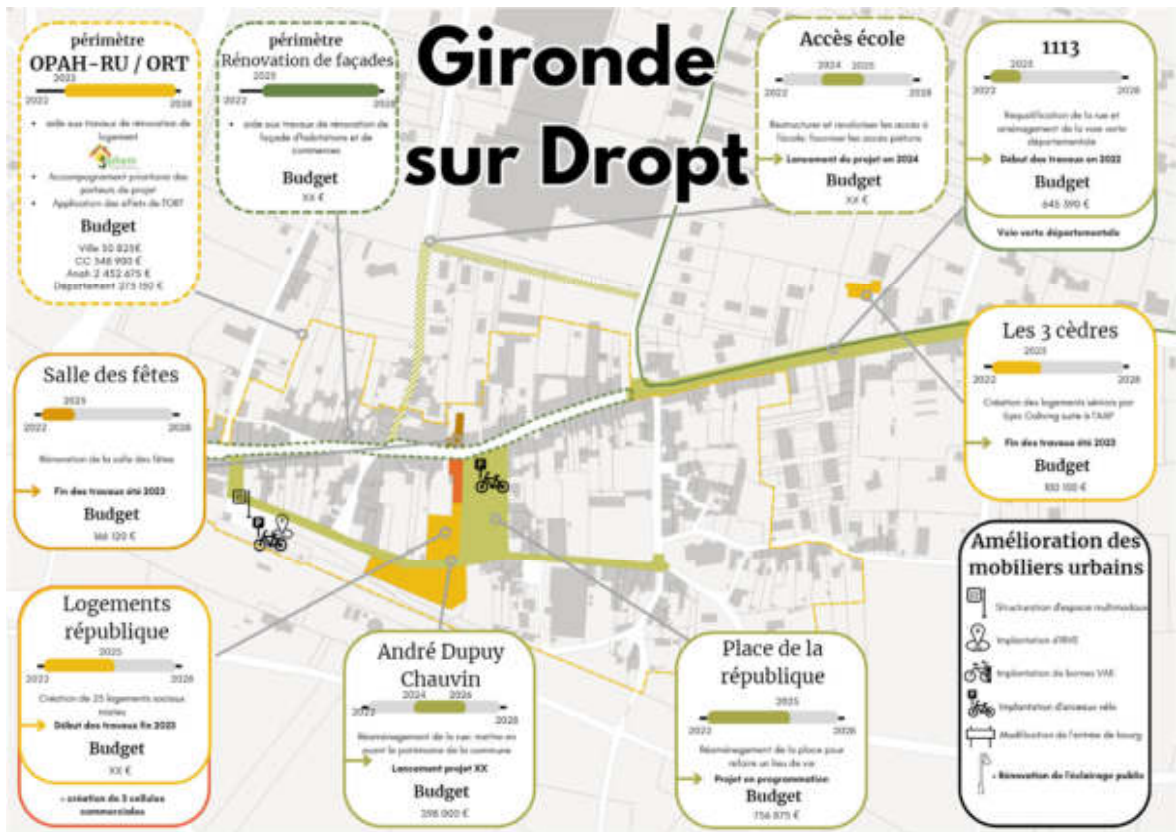
Figure 8 : périmètre ORT - Mongauzy

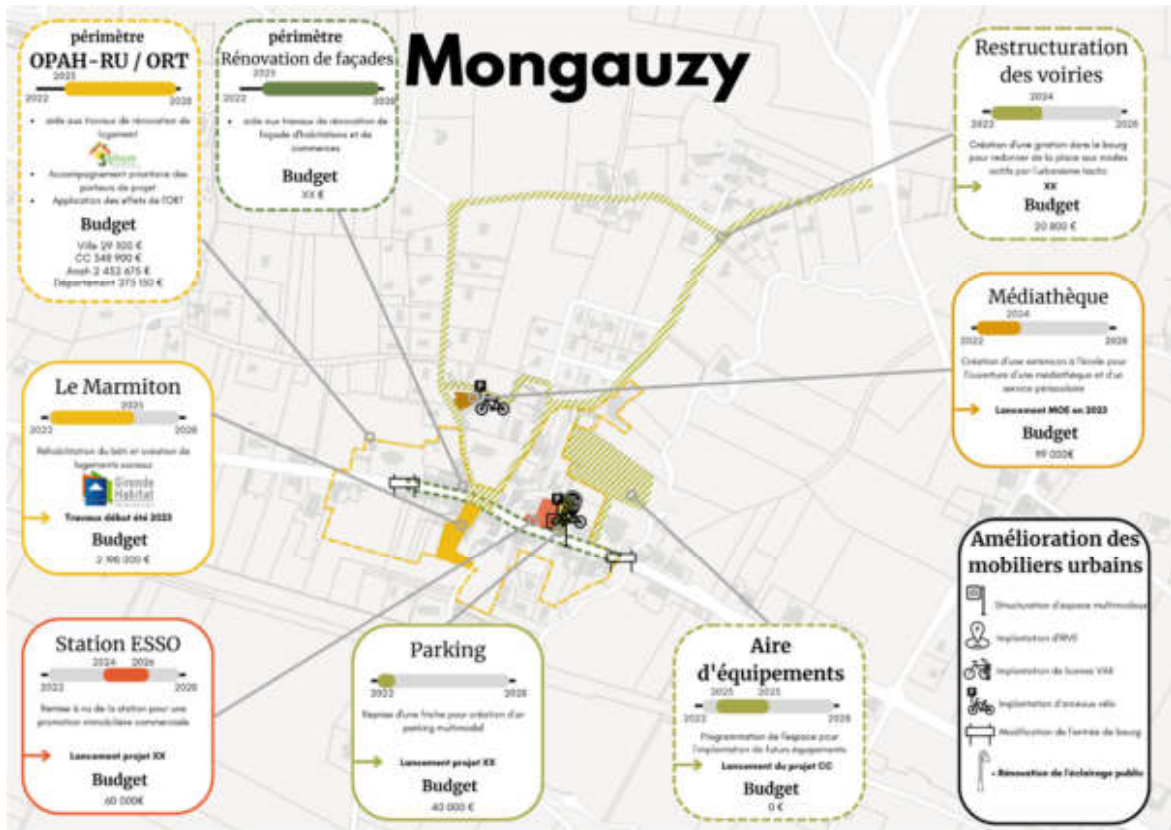
4.2 périmètres des projets













RÉOLAIS
en Sud-Gironde
Communauté de Communes

Petites villes
de demain

Convention Cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites du Réolais en Sud Gironde



agence nationale
de la cohésion
des territoires

Entre

Ci-après, les “collectivités bénéficiaires de l’ORT”

- La Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde représentées par son président, **Francis Zaghet**;
- La commune de La Réole, représentée par son Maire, **Bruno Marty**,
- La commune d’Auros, représentée par son Maire **Philippe Camon-Golya**
- La commune de Caudrot, représentée par son Maire **Jérémie Gaillard**
- La commune de Gironde-sur-Dropt, représentée par son Maire, **Philippe Moutier**
- La commune de Lamothe-Landerron, représentée par son Maire, **Sébastien Goudeneche**
- La commune de Mongauzy, représentée par sa Maire, **Clara Delas**
- La commune de Monségur, représentée par son Maire, **Patrick Debruynne**
- La commune de Saint-Pierre-d’Aurillac, représentée par son Maire, **Stéphane Denoyelle**

Ci-après, les partenaires porteurs d’actions

- Le Syndicat Mixte Inter Territorial du Pays du Haut Entre Deux Mers, dénommé ci-après « SIPHEM », représenté par son président, **Michel Feyrit**

Ci-après, les partenaires financeurs,

- Etat, représenté par le sous-préfet de l’arrondissement de Langon, **Vincent Ferrier**
- Le conseil départemental, représenté par son président, **Jean-Luc Gleyze**
- EPF, représenté par son Directeur opérationnel, **Grégoire Gilger**

Table des matières

1 - Dispositif Petites Villes de Demain et Opération de Revitalisation du Territoire	3
1.1 - Petites Villes de Demain.....	3
1.2 - L'Opération de Revitalisation du Territoire.....	3
2 - Le contexte	5
3 - La Stratégie de revitalisation du Réolais en Sud Gironde	7
3.1 - Axes stratégiques	8
4 – Le plan d'action	11
5 - Maquette financière.....	14
6 - Périmètres d'application de l'ORT.....	15
7 - Gouvernance du projet	20
8 - Engagement général des parties	21
8.1 - Dispositions générales.....	21
8.2 - Le territoire signataire.....	21
8.3 - L'Etat, les établissements et opérateurs publics.....	21
8.4 - Le Département	22
8.5 - L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine	22
9 - Modalités de la convention	24
9.1 - Objet de la convention	24
9.2 - Durée de la convention	24
9.4 - Évolutions de la convention	24
9.5 - Résiliation de la convention	24
9.6 - Traitement des litiges.....	24
10 - Signataires	26
Annexes	28
Annexe 1 – Diagnostic du territoire	28
Annexe 2 – Programme d'Action	29
Annexe 3 – Maquette financière.....	30
Annexe 4 – Atlas cartographique	31

1 - Dispositif Petites Villes de Demain et Opération de Revitalisation du Territoire

1.1 - Petites Villes de Demain

Le programme Petite villes de demain (PVD) est un programme d'action lancé en octobre 2020 par le gouvernement afin de redynamiser 1600 petites villes françaises sur six ans, de 2020 à 2026, soit la durée d'un mandat municipal.

L'objectif de ce programme est d'apporter un soutien technique et financier aux communes et intercommunalités pour définir leur projet de redynamisation des centres-bourg. Ces crédits sont principalement affectés à des financements en ingénierie, à travers par exemple, le financement du poste de chef de projet.

L'adhésion à ce programme impose aux communes et intercommunalités la signature d'une convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans les 18 mois. Cette convention d'ORT est le cadre technique et financier de réalisation du projet défini avec le programme Petites Villes de Demain.

1.2 - L'Opération de Revitalisation du Territoire

Créée en 2018 par la loi ELAN, l'Opération de Revitalisation de Territoire constitue un nouveau dispositif mis à disposition des collectivités locales afin de lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres bourgs. Plus qu'un outil technique et juridique, l'ORT est un outil d'accompagnement et de financement partenarial avec les acteurs signataires de la convention.

L'ORT se décline sous forme d'actions pour la revitalisation du territoire. Certaines sont obligatoires, c'est le cas des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat permettant la réhabilitation du parc immobilier bâti. Les autres actions sont facultatives, pour aller plus loin sur l'habitat, retravailler les espaces publics, œuvrer pour la transition énergétique et climatique, la mobilité, etc.

Les effets de la convention sont divers et s'appliquent sur les secteurs définis, ainsi on retrouve :

Des outils pour l'habitat :

- La possibilité pour l'ORT de valoir OPAH ou OPAH-RU (articles L303-1 et L303-2 du code de la Construction et de l'Habitation)
- L'application du dispositif « Denormandie dans l'ancien », permettant des aides fiscales aux particuliers ou investisseurs rénovant des logements pour les mettre en location (article 226 de la loi finance 2019)
- La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), qui permet à certains opérateurs d'être éligibles aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de VIR (Articles L262 et articles R262 du code de la construction et de l'habitation)
- Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière, qui permet à certains opérateurs d'être éligibles à des aides de l'Anah pour des opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final (article R321-12 du code de la construction et de l'habitation)
- L'encadrement des baux commerciaux, pour que les baux relatifs à un local commercial ne puissent porter que sur ce local et ses annexes (article L303-2 du code de la construction et de l'Habitation)

- L'interdiction ciblée de travaux, pour interdire la condamnation de l'accès indépendant aux locaux (type habitat en n+1) différents de l'activité commerciale (en RDC) (article L303-2 du code de la construction et de l'Habitation)
- La diminution du délai de considération d'un bien sans maître de trente ans à dix ans dans le cas d'une succession ouverte (article L.1122-1 du code général de la propriété des personnes publiques)

Des outils pour les commerces et l'artisanat :

- L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf si la convention précise le contraire (article L752-1-1 du code du commerce)
- La possibilité pour le Préfet de suspendre des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention si cela vient à compromettre les objectifs de l'opération (entre autres : article L752-1-2 du code du commerce)
- L'exonération de taxes pour les PME, qui permet à la commune ou l'EPCI, par délibération, d'exonérer partiellement ou totalement les micros, petites et moyennes entreprises de cotisations et taxes (article 1464F du code général de l'Impôts) [ne s'applique pas au territoire]
- Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains en projet d'aménagement commercial (article L214-1 code de l'urbanisme)

Des outils d'urbanisme :

- L'expérimentation du permis d'aménager multisite, soit la réalisation d'un seul permis d'aménager sur des unités foncières non contiguës (article 157 de la loi ELAN)
- L'expérimentation du permis d'innover, permettant sur justification de déroger à certaines règles opposables à un projet si elles atteignent les mêmes objectifs que la règle à laquelle ils dérogent. (Article L423-1 du code de l'urbanisme)
- La possibilité de modifier des documents de planification, tel le PLUi, si cela est nécessaire à la réalisation des objectifs de la convention
- Le droit de préemption urbain renforcé, qui élargit le champ des biens préemptables (article L211-4 code de l'urbanisme)
- Les différents effets d'une OPAH (l'ORT est assimilée à une OPAH dès lors que la convention comporte l'ensemble des dispositions prévues dans les conventions Anah)
- Les procédures d'abandon manifeste peuvent être initiées sur une partie d'immeuble dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie (articles L2243 du code général des collectivités territoriales)
- La Procédure intégrée pour les Opérations de Revitalisation de territoire, permettant en une procédure la mise en compatibilité des documents de planification pour permettre la réalisation de l'ORT (article L300-6-1 du code de l'urbanisme)
- Un bonus financier pour les opérations de réhabilitation [ne s'applique pas au territoire]
- Le Projet partenarial d'aménagement (PPA), actant des engagements réciproques, notamment financiers, de plusieurs parties prenantes autour d'un projet complexe (article L312-1 et -2 du code de l'urbanisme)
- L'abattement sur les plus-values immobilières (article 150VE du code général des impôts)
- La possibilité de mise en demeure afin de procéder à la réhabilitation de locaux, terrains ou équipements au sein de zones d'activités économiques (article L300-8 du code de l'urbanisme)

- L'obligation d'informations sur la fermeture ou le déplacement d'un service public (article L2255-1 du code général des collectivités)

2 - Le contexte

La Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde est un EPCI dont les frontières actuelles sont arrêtées depuis le premier janvier 2017. Elle comprend aujourd'hui 41 communes rassemblées autour de sa ville centre : La Réole.



Figure 1 : Communauté de communes

Au dernier recensement (2019), l'intercommunalité comptait 23 899 Habitants, situés en majorité dans quelques centres urbains : La Réole, Monségur, Gironde sur Dropt, Caudrot, Saint-Pierre d'Aurillac, Auros et de manière plus diffuse à Lamothe-Landerron et Mongauzy.

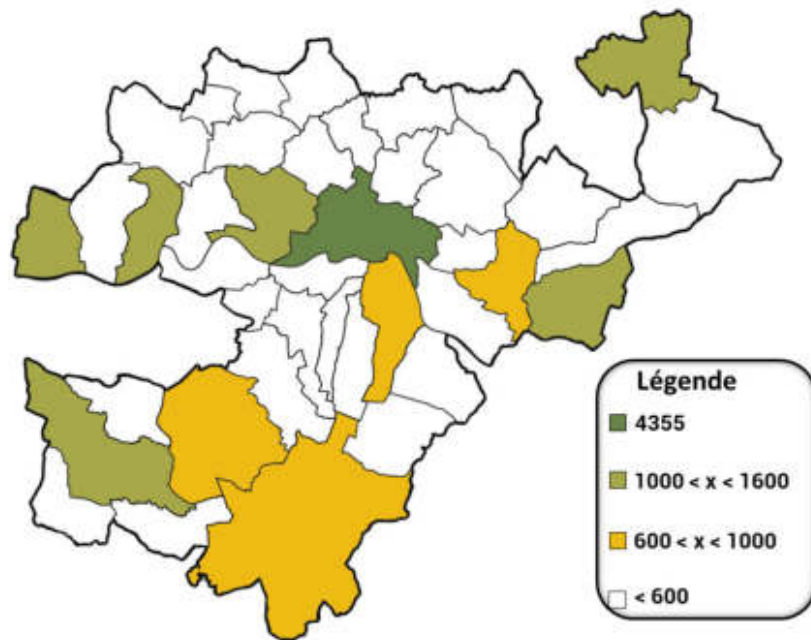


Figure 2 — Nombre d'habitants par communes

En octobre 2020, la communauté délibère pour candidater au dispositif Petite Ville de Demain, auquel La Réole est éligible, avec l'objectif de réaliser une Opération de Revitalisation du Territoire multisite sur les communes mentionnées précédemment. Le 9 avril 2021 est signée la convention d'adhésion au programme Petite Ville de Demain, impliquant la signature d'une convention-cadre d'ORT sous 18 mois.

L'Opération de Revitalisation du Territoire est portée dans le cadre d'une ambition forte de maîtrise de développement urbain du territoire. Au moment du lancement de la mission, la Communauté de Communes est en phase de finalisation de son PLUi, approuvé depuis le 20 octobre 2022, avec un

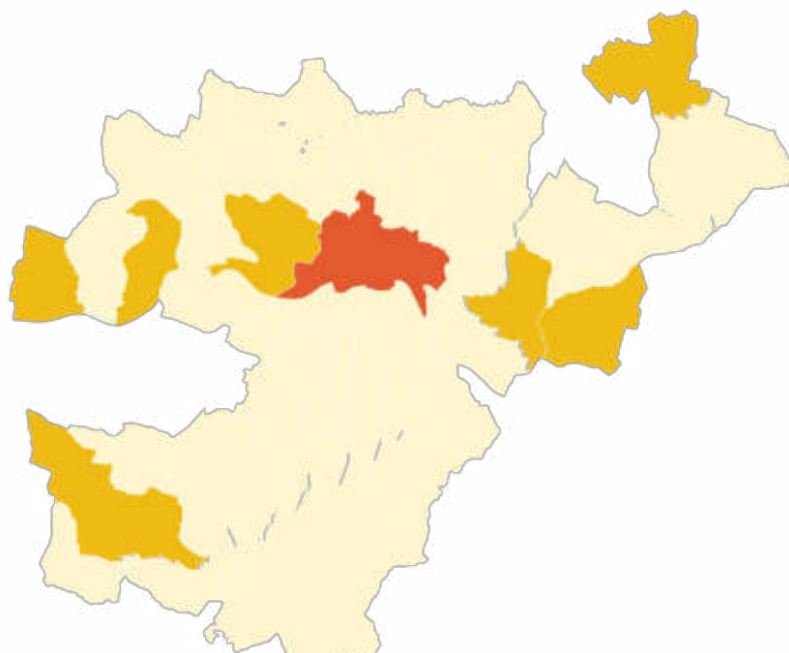


Figure 3 : Communes impliquées dans l'ORT

PADD arrêté en mai 2021. Ce document étant récent et approfondi, il a permis une bonne connaissance initiale du territoire et de ses enjeux, en particulier de l'importance des différentes communes dans l'armature urbaine du territoire.

Le territoire a fait l'objet d'un diagnostic réalisé dans le cadre de la mission Petite Ville de Demain, qui a fait émerger les principaux enjeux sur les thématiques suivantes :

- Démographie et services
- Habitat
- Économie
- Paysages
- Mobilité

Ces thématiques ont été définies en fonction des besoins et caractéristiques du territoire, de ce qui pouvait être abordé dans le cadre d'une ORT et des priorités des élus engagés dans la démarche. **Ce diagnostic est disponible en Annexe 1.**

La démarche de revitalisation sur la ville centre a commencé dès 2014, avec le projet « La Réole 2020 ». De nombreux projets d'aménagement sont aujourd'hui en phase de travaux et des outils pour la revitalisation, telle une OPAH-RU (se terminant en décembre 2022), un pôle communal de lutte contre l'Habitat indigne, ou encore le permis de louer ont été mis en place.

Au moment de la signature de la convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire, la Communauté de Communes est également impliquée dans d'autres projets complétant la dynamique territoriale à savoir :

- Un Projet Social de Territoire (PST)
- Un Projet Culturel de Territoire (PCT)
- Un Projet de Mobilité Intercommunal
- Un Projet de Territoire

Les progrès de ces différentes démarches pourront venir alimenter de futures évolutions de la présente convention et de son plan d'action.

3 - La Stratégie de revitalisation du Réolais en Sud Gironde

Après réalisation d'un diagnostic sur le territoire, d'une expression des ambitions par les différentes parties prenantes, et différents échanges avec les partenaires, en particulier lors de comités techniques, comités de pilotage, groupes de travail et entretiens, le territoire a construit une stratégie de revitalisation basée sur les différents enjeux qui ont émergés.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde et les Communes signataires de la présente convention souhaitent s'emparer des dispositifs induits par l'ORT (CF page 3), en particulier :

- Les outils en faveur de l'Habitat : Le dispositif de défiscalisation Denormandie permettra d'attirer de nouveaux investisseurs sur le territoire et donc de participer à la réhabilitation des logements dans les centres-bourg. L'accession aux aides de l'Anah à destination d'acteurs institutionnels pourra être mobilisée.
- Les outils en faveur du commerce : La possibilité de suspendre des projets commerciaux en périphérie permettra la maîtrise des activités économiques en centre-bourg. Couplée à la

préemption renforcée des baux commerciaux et artisanaux, le territoire s'orientera vers un développement économique équilibré.

- Les outils d'aménagement : Ceux-ci pourront être mobilisés au besoin pour faciliter les procédures et permettre un meilleur équilibre dans les différentes opérations.

3.1 - Axes stratégiques

La stratégie du territoire est orientée autour de 5 axes forts qui vont supposer une coordination entre les communes et la communauté de communes.

Axe 1 : Restructurer le maillage de centralité du territoire

Le temps d'accès à une centralité et ses équipements (services **commerciaux** ou **non** rendus à la population) est un des points faibles du territoire. Pour cela le territoire va se structurer en 3 niveaux de centralités avec les services et commerces correspondants :

Une centralité « supérieure » : La Réole. Ville centre du territoire, sera le support des équipements structurants pour l'ensemble du territoire. Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, la ville est le centre de la politique de valorisation patrimoniale.

Deux centralité « Intermédiaires » : Monségur et Auros. Elles sont garantes d'un accès à des équipements intermédiaires pour leur bassin de vie.

Cinq centralités « de proximités » : Saint Pierre d'Aurillac, Caudrot, Gironde sur Dropt, Mongauzy et Lamothe-Landerron. Elles permettent une première structuration de centralités locales, le long de **l'axe de la D1113**.

La structuration des centralités est également pensée à l'échelle de la commune, pour créer des pôles autour desquels seraient concentrés les équipements en centre-bourg. Ces micro centralités communales sont présentés dans les stratégies des communes, présentées dans **l'annexe 1**.

Cela suppose la rénovation des équipements dégradés ou l'implantation de nouveaux équipements.

Cette stratégie se décline en deux sous-axes :

Axe 1.1 – Adapter le parc d'équipements publics (actions n°1 à 10)

Pour compléter les projets du territoire : projet social et projet culturel, les projets Ville et Pays d'Art et d'Histoire, le projet d'ORT se concentre sur l'implantation et la pérennité des équipements selon l'importance stratégique de la centralité. Cette logique est explicitée dans l'annexe 2.

Axe 1.2 – Accompagner le développement commercial (actions n° 11 à 17)

La Communauté de Communes développe des actions en faveur de l'économie, en particulier à travers la gestion des zones d'activités. Dans un but de développement de l'emploi local et de dynamisation économique de ses centres-bourgs, le territoire développe une stratégie analogue à l'axe 1.1. Cela consiste en la mise en place de moyens techniques et financiers pour accompagner les porteurs de projet dans leur accès à un local commercial sur un lieu pertinent à leur activité. Le détail de ces implantations est présenté en annexe 2.

Pour disposer d'une action cohérente selon les secteurs géographiques, l'implantation de ces activités est favorisée dans les **secteurs ORT**, et si cela n'est pas possible en dehors du secteur ORT sur la commune même.

L'action globale sur les territoires est ainsi structurée pour permettre un accès aux équipements et services équilibré sur le territoire. Cela permet d'assurer la pérennité des équipements mais aussi de réaliser une démarche de **sobriété foncière et immobilière** en évitant le développement d'équipements de manière anarchique sur le territoire.

Du fait de la possibilité d'accéder facilement à des services du quotidien, ces pôles permettront d'améliorer l'offre d'habitat, et en particulier les logements conventionnés, qui sont l'objet de l'axe suivant.

Axe 2 – Un habitat attractif et dynamique (actions n°18 à 28)

L'offre de logements est le principal vecteur d'attractivité du territoire. Pour préserver la qualité de celui-ci, le territoire souhaite coordonner une action la plus large possible avec l'ensemble des acteurs concernés, tant sur le volet programmatique qu'opérationnel.

Par analogie à l'axe précédent, l'action en faveur de l'habitat est prévue à différentes échelles, selon le niveau de centralité de la commune.

Il s'agit de structurer l'offre en logements conventionnés pour rapprocher les publics en difficultés des équipements proposés sur ces communes. Notamment par une collaboration plus prononcée avec les différents organismes, privés ou publics, porteurs de projets d'habitat.

Ainsi les logements conventionnés sont orientés vers les centralités et le territoire s'engage à initier des démarches en faveur des publics les plus en difficultés à l'échelle de tout le territoire : les jeunes, les saisonniers, mais également des publics encore plus fragilisés en lien avec le Projet Social du Territoire.

La Communauté de Communes, accompagnée par le Siphem, à qui elle a délégué la compétence habitat, souhaite aider les propriétaires et locataires privés à travers :

- Un accompagnement à la rénovation des logements sur l'ensemble du territoire
- Une action plus forte sur les centre-urbains avec une forte dégradation du logement, par des moyens incitatifs, réglementaires et coercitifs
- Un accompagnement encore plus prononcé sur la ville centre, par des moyens, notamment humains, supplémentaires

Axe 3 – Un espace public fédérateur (actions n°29 à 49)

Améliorer le cadre de vie global du territoire est l'enjeu central de l'opération de revitalisation du territoire. L'amélioration de l'espace public est vu comme le moyen de lier les actions des axes précédents entre elles, c'est-à-dire de valoriser ses équipements, son patrimoine et son offre d'habitats. Cette ambition est pensée à trois échelles différentes :

Le territoire : Pour continuer la démarche initiée avec le PLUi, la Communauté de Communes souhaite améliorer son cadre de vie à l'échelle globale, à travers ce qui réunit tout son territoire : le patrimoine de l'eau.

Les 8 communes : Pour mener une action globale et cohérente, la Communauté de Communes coordonne des actions sur des thématiques partagées entre les communes, particulièrement en créant des ressources collectives, utiles aux projets de revitalisation.

La commune : Les communes impulsent des aménagements en cohérence avec la stratégie d'amélioration de l'habitat, des commerces et de l'espace public. L'ambition générale est de redonner sa place aux modes actifs pour que les déplacements ne constituent plus un frein.

La Communauté de Communes souhaite agir autour des enjeux communs d'amélioration de l'espace public. Ces enjeux tournent en particulier autour de la promotion des équipements et du patrimoine, ainsi qu'à la transition énergétique et écologique, c'est-à-dire :

- Les façades, enseignes commerciales et publicités
- Les équipements de sécurité (dont éclairage) et mobilité (actives et électriques)
- La végétation et ses fonctions

Les communes sont maîtresses de l'image qu'elles renvoient à travers leurs aménagements. Pour améliorer la qualité de l'espace public urbain, elles s'engagent dans des requalifications ayant pour but l'amélioration du cadre de vie dans les centres. Seule la stratégie de priorisation est pensée à l'échelle intercommunale. Cette stratégie priorise les espaces publics selon leur intérêt patrimonial, la densité des logements et des équipements à proximité.

Axe 4 – Une mobilité pour tous (actions n° 50 à 53)

Pour compléter l'adaptation du territoire vers de nouveaux modes de déplacements, la Communauté de Communes agit également sur les services à la mobilité, en plus des aménagements et équipements urbains.

Dans une démarche partenariale à l'échelle du bassin de mobilité et en lien avec les différentes **Petites Villes de Demain**, ce projet est pensé à l'échelle des 3 communautés de communes du Sud Gironde à travers 3 points clefs:

1. Structurer un pôle multimodal sur la commune centre pour faciliter les entrées et sorties du territoire
2. Structurer des pôles d'échange secondaire sur les grands axes de communication pour favoriser l'utilisation des transports en commun
3. Proposer une offre de rabattement vers les centralités pour l'accès aux services de plus haute gamme de celles-ci et par extension de la métropole

Les deux premiers points de cette stratégie étant des enjeux d'aménagement urbain, ceux-ci sont traités dans l'axe 3 de la présente stratégie.

Pour permettre le déploiement de cette réflexion de services à grande échelle, les communes revoient leurs plans de circulations si nécessaire, dans l'objectif de faciliter l'accès aux différents nœuds de mobilité, en parallèle des actions de l'axe 3, mais aussi pour réorganiser les déplacements entre leurs micro-centralités structurées dans l'axe 1 et 2.

Axe 5 – Maitriser le foncier (actions n°54 à 59)

La réalisation des actions prévues dans les axes précédents et l'atteinte des objectifs nécessite d'avoir les moyens d'agir sur le foncier. À ce titre la Communauté de Communes et les communes participant

à l'ORT mettent en place différents outils et partenariats afin de pouvoir réaliser leurs actions et maîtriser les orientations du programme.

4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire, qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées.

L'ensemble des actions du programme Petites Villes de demain intégrées dans l'Opération de Revitalisation du Territoire sont synthétisées dans le tableau suivant et disponible en annexe 2. Elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

Les actions listées dans ce plan sont à des degrés divers de maturité, et comme explicité dans les évolutions de la convention, celles-ci seront amenées à être modifiées et validées selon les avancées du territoire.

Axe 1 – Restructurer le maillage de centralités du territoire			
1.1 – Adapter le parc d'équipements publics			
Objectif opérationnel	N°	Action	Coût prévisionnel HT
Animer la vie sociale et culturelle du territoire	1	Structurer l'action de la Communauté de Communes	NR
	2	Ville et Pays d'Art et d'Histoire	40 000 €/ans
	3	Communiquer autour de la richesse des services et du patrimoine	560 €/an
Tendre vers un équilibre des équipements de sport – culture - loisir	4	Réorganiser les micro-centralités culturelles et touristiques	NR
	5	Améliorer la qualité des équipements culturels	1 868 924 €
	6	Ajouter des équipements sportifs de proximité	114 116 €
Préserver la qualité des équipements administratifs et scolaires	7	Améliorer les services publics de la ville centre et créer une polarité servicielle	12 143 580 €
	8	Restructurer les pôles d'équipements scolaires	1 971 500 €
	9	Diversifier l'offre de formation du territoire	90 000€
	10	Améliorer l'accès aux soins : construire une Maison de Santé Pluriprofessionnels	880 478 €
1.2 – Accompagner le développement commercial			
Objectif opérationnel	N°	Action	Coût prévisionnel HT
Accompagner les porteurs de projet	11	Soutenir les investissements des entreprises locales	230 000 € / ans
	12	Accompagner l'animation économique locale	7 500€ /ans
	13	Communiquer et mettre en avant l'accompagnement	720 €/ans
	14	Etudier la possibilité de réaliser un système de fidélité sur les commerces	NR
Développer et maîtriser l'immobilier commercial	15	Intégrer des cellules commerciales dans les projets d'habitat	NR
	16	Identifier les friches pour un accompagnement prioritaire	NR
	17	Conventionner pour occuper les locaux vacants	NR

Axe 2 – Un habitat attractif et dynamique

Objectif opérationnel	N°	Action	Coût prévisionnel HT
Maîtriser le développement du logement	18	Reprendre le PLH	27 000€
	19	Etudier la faisabilité de logements courte durée (saisonniers, jeunes travailleurs ...)	NR
	20	Etudier la faisabilité des logements d'urgence (urgences, répit, relogement ...)	NR
Accompagner les propriétaires vers des rénovations de qualité	21	Poursuivre l'OPAH-HDD	8 786 101 €
	22	Mettre en place une OPAH-RU	3 921 850 €
	23	Renouveler le pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne	NR
	24	Mettre en place des moyens de contrôle des logements	62 400 €/ans
Assurer la mixité sociale en centre-bourg	25	Créer des logements accessibles aux plus modestes	15 718 161 €
	26	Développer une offre de logements jeunes sur la ville centre	NR
	27	Créer une résidence pour artistes sur la ville centre	NR
	28	Développer l'offre de logements séniors	2 302 929 €

Axe 3 – Un espace public fédérateur			
Objectif opérationnel	N°	Action	Coût prévisionnel HT
Place la Communauté de Communes comme organisatrice d'un cadre de vie de qualité	29	S'engager dans une démarche de valorisation du patrimoine lié à l'eau	NR
	30	Refaire les aménagements d'entrée de bourg et de territoire	3 600 €
	31	Créer des chartes assurant la qualité des paysages urbains	0 €
	32	Améliorer la visibilité des équipements	25 000 €
	33	Rénover les façades	73 750 €
	34	Equiper les espaces publics pour permettre les nouvelles pratiques de mobilité	923 820 €
Améliorer le cadre de vie dans les secteurs à enjeux : valoriser l'habitat et les équipements	35	Valoriser les espaces publics en bord d'eau	218 000€
	36	Retravailler les espaces de parking en les végétalisant	1 173 508.2 €
	37	Programmer l'aménagement des projets encore en réflexion	NR
	38	Requalifier le quartier du Martouret	300 000 €
	39	Requalifier les rues du Bourg Neuf	1 531 146 €
	40	Requalifier la place Michel Dupin	258 000 €
	41	Requalifier les rues commerçantes du centre-bourg	2 040 000 €
	42	Aménager les abords du prieuré et créer un ascenseur urbain	2 080 000 €
	43	Aménager la voie verte	645 390 €
	44	Requalifier les voiries dégradées de la bastide	1 481 200 €
	45	Requalifier la place des Tilleuls	374 000 €
	46	Restructurer les voiries de Saint Pierre d'Aurillac	1 411 428 €
	47	Requalifier la place de la République et ses abords	1 054 875 €
	48	Restructurer les accès à l'école	240 400 €
	49	Requalifier les voies du centre-bourg	416 524 €

Axe 4 – Une mobilité pour tous			
Objectif opérationnel	N°	Action	Coût prévisionnel HT
Faciliter les déplacements entre et vers les centralités	50	Initier une Démarche Mobilité Simplifiée	40 000 €
	51	Renouveler le Transport à la Demande	300 000€
	52	Mettre en place ligne de transport régulier	148 500 €
	53	Réviser les schémas de Circulation	NR

Axe 5 – Maitriser le foncier			
Objectif opérationnel	N°	Action	Coût prévisionnel HT
Maitriser le foncier et ses orientations	54	Mettre en place les droits de préemption	0 €
	55	Mettre en place la taxe sur les logements vacants	0 €
	56	Conventionner avec l'EPF	0 €
	57	Conventionner avec la SAFERNA	0 €
	58	Structurer un service foncier	4 371 €/ans
	59	Approfondir les partenariats avec les sociétés foncières	NR

5 - Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre. Elle figure en annexe 3.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et accessible au comité technique et au comité de pilotage sur demande. La maquette financière annuelle consolidée au 31 décembre de l'année N-1, est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD et de l'ANCT.

6 - Périmètres d'application de l'ORT

Les périmètres d'application de l'ORT sont définis sur chacune des communes signataires, ils sont basés sur l'armature urbaine de chaque commune, basés sur les périmètres urbains définis dans le PLUi, les périmètres de l'OPAH-RU, de la stratégie de chaque commune et de l'intercommunalité.

Les Communes en ORT sont donc les 8 communes visibles en figure 3. Les périmètres précis sont les suivants :

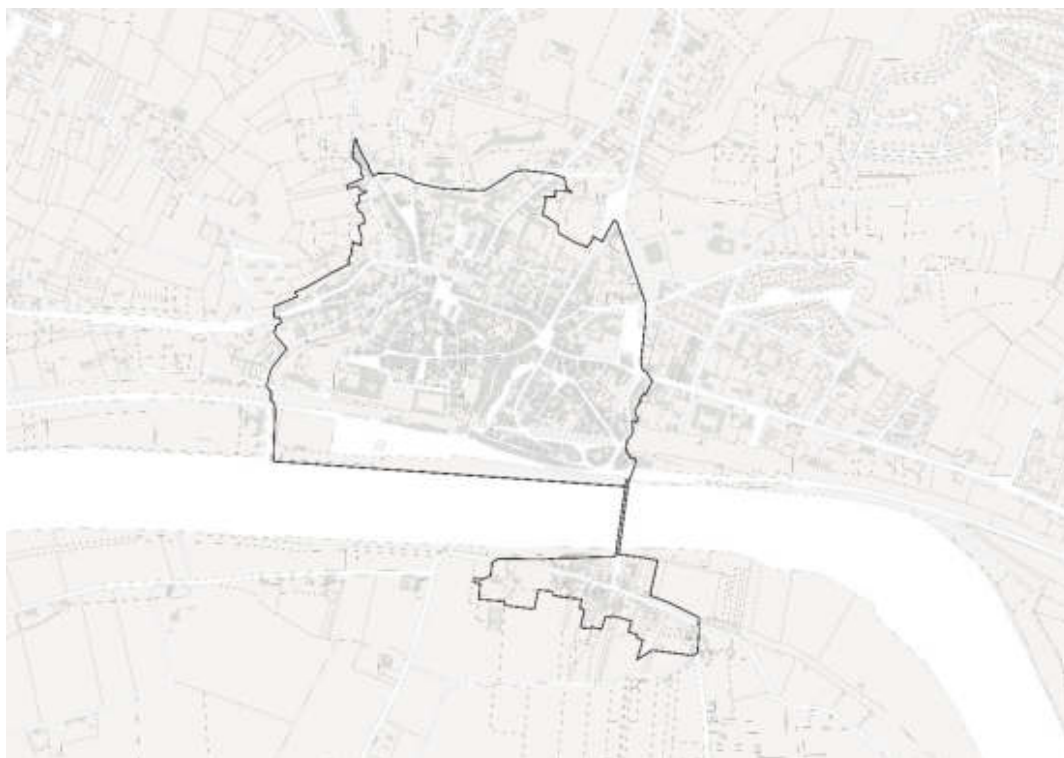


Figure 4 : périmètre ORT - La Réole



Figure 5 : périmètre ORT – Monségur

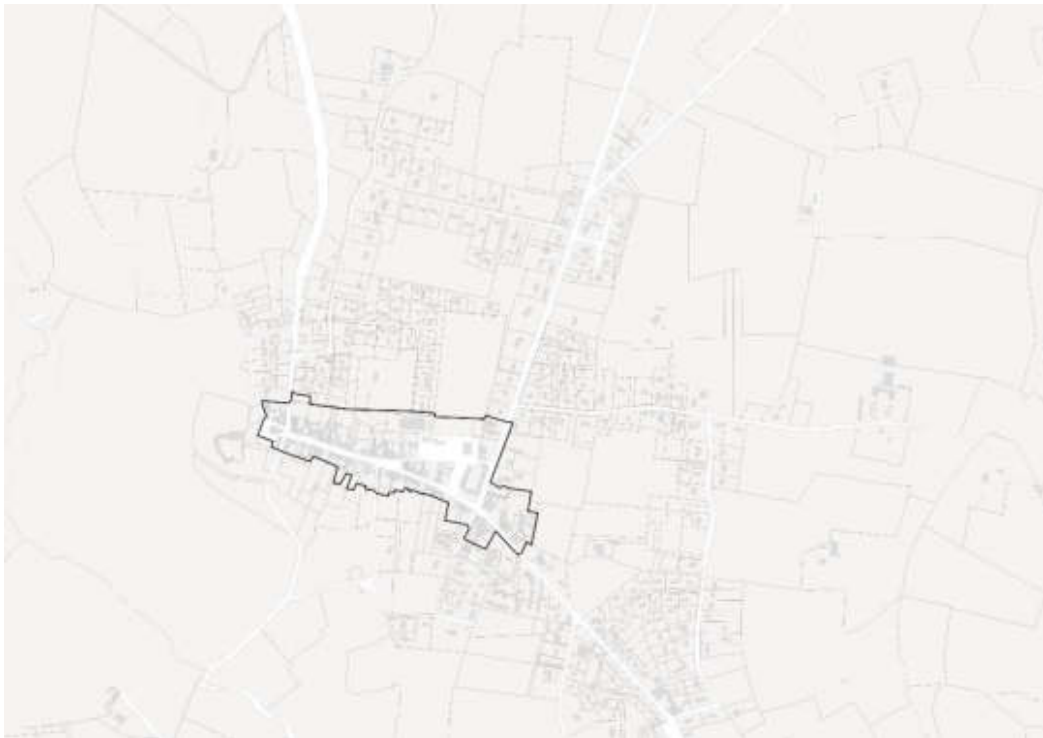


Figure 6 : périmètre ORT – Auros

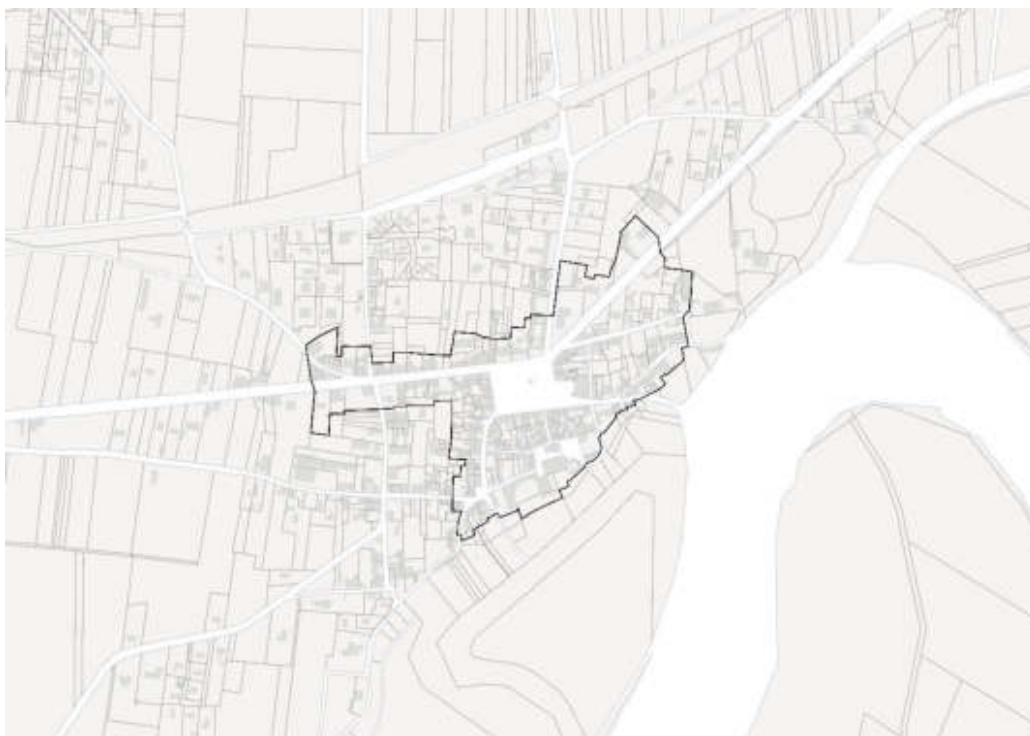


Figure 7 : périmètre ORT – Caudrot

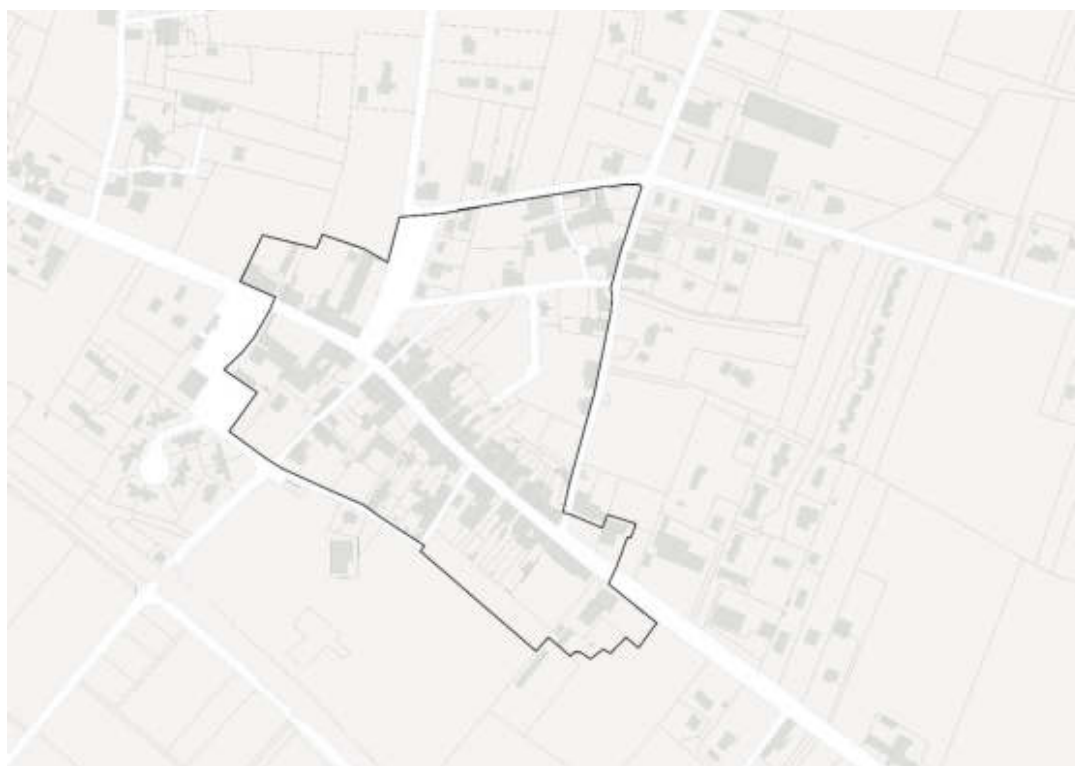


Figure 8 : périmètre ORT - Lamothe-Landerron

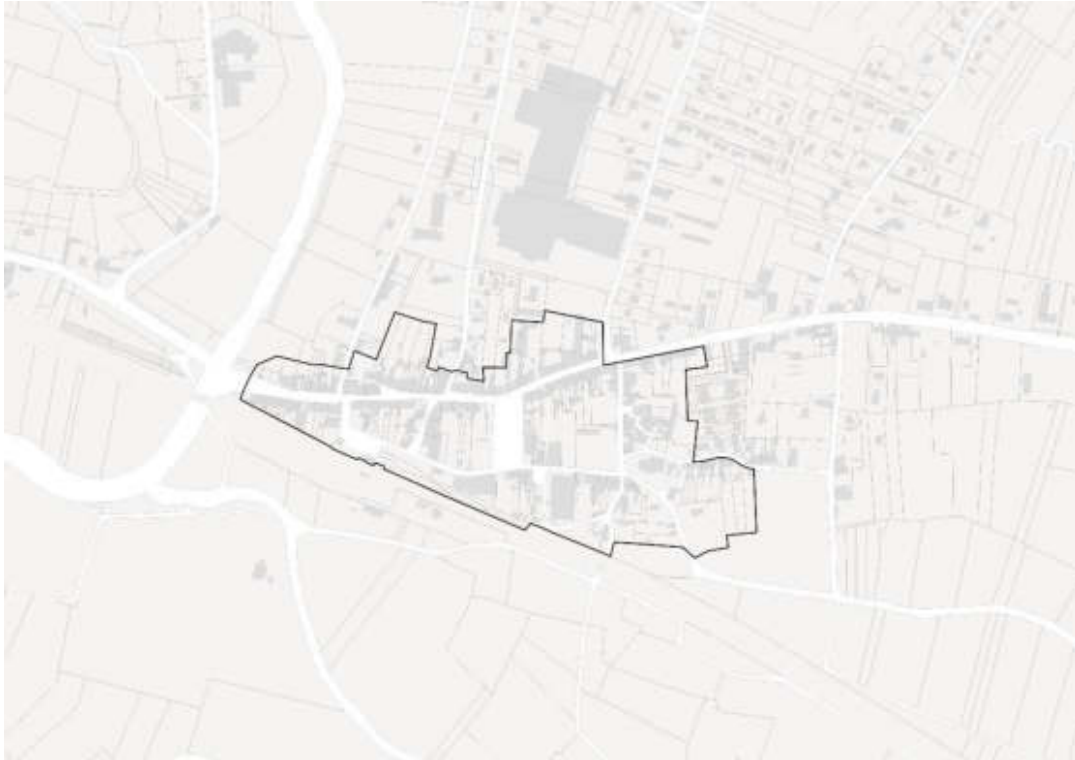


Figure 9 : périmètre ORT - Gironde sur Dropt

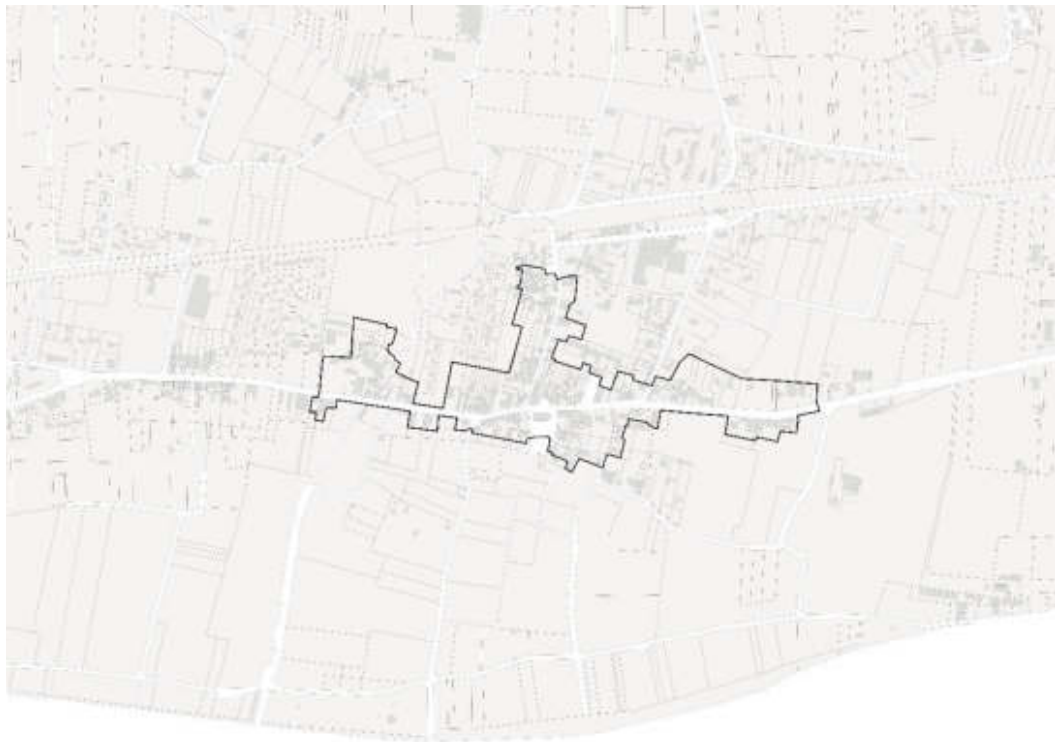


Figure 10 : périmètre ORT - Saint Pierre d'Aurillac

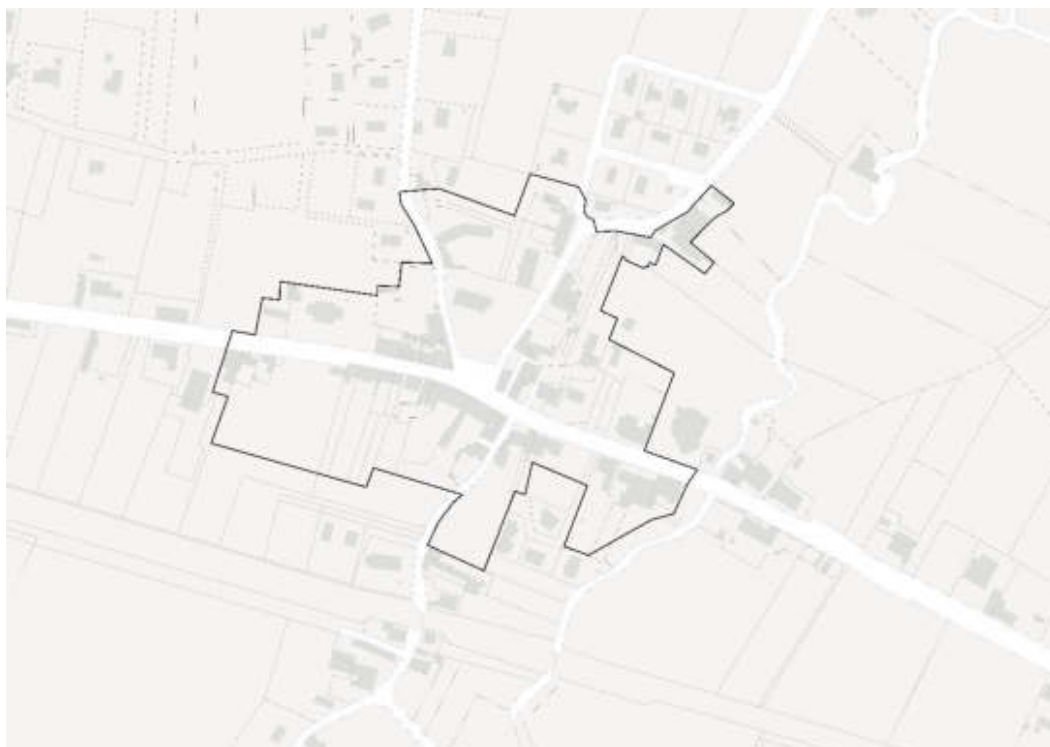


Figure 11 : périmètre ORT - Mongauzy

Les périmètres sont rappelés dans l'annexe 4 de la présente convention.

7 - Gouvernance du projet

Pour assurer la gouvernance du projet et un suivi de celui-ci par les partenaires, il est mis en place les actions suivantes :

- Organisation d'un comité de pilotage restreint
- Organisation d'un comité de pilotage
- Organisation de comités techniques

Le Comité de Pilotage Restreint (CPR), composé des Maires des communes concernées par l'ORT, du Président du Siphem, du Vice-Président à l'Urbanisme, du Vice-Président à l'Economie, au tourisme et à l'agriculture, du Vice-Président à l'action sociale et la mobilité, et du Président de la Communauté de Communes, se réunira au besoin pour valider certaines orientations en amont des Comités de pilotage. Selon les sujets, y seront également conviés les élus et techniciens concernés par les sujets à l'ordre du CPR.

Le Comité de pilotage (COFIL) se réunira au minimum 2 fois par an et sera composé des membres du CPR, du sous-préfet de l'arrondissement, du conseiller départemental du canton, du représentant local de l'EPF, du représentant local de Gironde Habitat, ou de leur représentant. Selon les sujets, y seront également conviés les élus et techniciens concernés par les sujets à l'ordre du COFIL.

Le Comité Technique (COTECH) se réunira au minimum en amont de chaque COFIL et sera composé des équipes techniques du projet. Il devra permettre à chaque acteur d'aborder des réponses au collectif en amont du comité de pilotage. Des comités techniques pourront être organisés en dehors des cas mentionnés précédemment, si des difficultés particulières sont à relever.

Ces comités seront animés par les deux chefs de projet du territoire :

- Le chef de projet de ville, agent de la commune de La Réole, dont les missions sont de suivre et assurer le bon avancement des projets de la ville.
- Le chef de projet ORT, agent de la Communauté de Communes, dont les missions sont de porter les projets portés par la Communauté de Communes et d'aider les autres communes dans leurs projets inscrits dans le plan d'action de la convention en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Des groupes de projets adaptés aux actions à mener se réuniront au besoin pour faire avancer chaque projet. Ils seront uniquement composés des partenaires impliqués dans ces projets concrets.

8 - Engagement général des parties

8.1 - Dispositions générales

Les partenaires financeurs s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les collectivités, à mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, mais ne valent pas accord final.

8.2 - Le territoire signataire

Les collectivités locales, Communes de La Réole, Auros, Monségur, Lamothe-Landerron, Saint Pierre d'Aurillac, Mongauzy, Caudrot, Gironde-sur-Dropt, le SIPHEM ainsi que la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde, s'engagent à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, et la réalisation des actions inscrites au plan d'action de la convention. Elles s'engagent également à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

8.3 - L'Etat, les établissements et opérateurs publics

L'État s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédure existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme, il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites Villes de Demain, en particulier du Club ;

La Caisse des dépôts peut mobiliser la banque des Territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial, conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;

L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et la dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase préopérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;

Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertises (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;

L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

La DRAC s'engage à accompagner le projet de revitalisation du centre-ville notamment dans son appui à la valorisation du patrimoine, à la promotion de l'architecture, au soutien à la création et à la diffusion artistique dans toutes leurs composantes, notamment à travers une activité de conseil aux collectivités et au chef de projet d'opération de revitalisation du territoire pour la réalisation des plans, projets ou actions prévus par la convention

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'Etat peuvent également être sollicités, sur préconisation du chef de projet.

8.4 - Le Département

Le Département, en qualité de chef de file des politiques de solidarités humaines et territoriales est associé au programme, compte tenu des partenariats en cours déclinés dans le contrat ville d'équilibre signé le 15 mars 2019, des soutiens en ingénierie et financements en faveur de la revitalisation et du rôle incontournable du Département en matière de délégation des aides à la pierre, ceci dans la limite des enveloppes votées et inscrites.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département en qualité de délégataire de la gestion des aides à la pierre du parc public et du parc privé gère les subventions liées à la construction de l'habitat social, à la réhabilitation de l'habitat privé et à l'accompagnement en ingénierie des programmes animés d'amélioration de l'Habitat. Une partie des aides provient des fonds de l'ANAH et sont gérés par délégation de l'Etat, l'autre relève du budget général du Département.

Pour chaque action identifiée au programme pour laquelle l'accompagnement financier du Département serait sollicité, le demandeur devra déposer un dossier de demande de subvention qui sera instruit sur la base des règlements d'intervention en vigueur et dans la limite des enveloppes votées et inscrites. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

8.5 - L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF), en continuité de la convention-cadre signée avec la Communauté de Communes en 2021, s'engage à la réalisation des conventions opérationnelles mentionnées dans le plan d'action de la convention et permettant de réaliser :

- Des acquisitions foncières
- Des études de gisements fonciers, des études préopérationnelle (études de préfaisabilité)
- Des portages fonciers (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité) via la signature de conventions de portage foncier et des cessions des biens acquis à la collectivité ou à un opérateur suite à une consultation

Dans le cadre d'une analyse économique des projets, l'EPF s'engage à étudier la possibilité de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier. Les minorations sont proposées à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

9 - Modalités de la convention

9.1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objectif le passage en phase opérationnelle du programme Petite Ville de Demain, se matérialisant à travers une convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire. La présente convention intègre une synthèse des différentes phases du projet, la définition du projet de territoire et le plan d'action qui y est associé.

La Communauté de Communes est aujourd'hui compétente en matière de développement économique et d'urbanisme, de mobilité, de tourisme, d'énergie et d'habitat indigne, la compétence en matière d'Habitat est quant à elle déléguée au Siphem. Elle se doit d'assurer la cohérence des différents projets du territoire.

9.2 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 13 juillet 2033. Elle pourra être prorogée par accord des parties. En plus des bilans annuels, un bilan sera réalisé en 2026 (fin de mandat municipal) pour évaluer les impacts de la présente convention.

Le déploiement des actions mentionnées dans cette convention devra se faire dans la temporalité de la convention, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront à terme de cette convention.

Cette convention fait suite à la convention d'adhésion au programme Petite ville de Demain qui constituait une phase d'initialisation pour dix-huit mois.

9.4 - Évolutions de la convention

Le comité de pilotage (Copil) pourra décider de la signature d'un avenant à cette convention. Cela dans l'objectif d'une gestion évolutive du plan d'action, et de poursuivre sur un temps plus long la démarche de revitalisation entreprise dans cette ORT.

À tout moment le comité technique et groupes de projet peuvent proposer l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'action ou de modifier une action. Après analyse de la proposition de modification ou d'ajout d'une action, et de la cohérence de sa contribution à la mise en œuvre du projet, le comité de pilotage pourra acter l'ajout de cette action. Les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

9.5 - Résiliation de la convention

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention

9.6 - Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français. En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement amiable. A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse, et sous réserve des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du Code de la Justice Administrative du différend qui les oppose. A ce titre elles saisiront le président du Tribunal Administratif de Bordeaux à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auquel la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Bordeaux.

10 - Signataires

<p>Le Président de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde</p> <p>Francis ZAGHET</p>	<p>Le Président du Conseil Départemental de la Gironde, Délégué des aides à la Pierre de l'Anah</p> <p>Jean-Luc GLEYZE</p>	<p>L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine</p> <p>Grégoire Gilger</p>
<p>Le sous-préfet de l'arrondissement de Langon</p> <p>Vincent Ferrier</p>	<p>Le Président du SIPHEM</p> <p>Michel FEYRIT</p>	<p>Le Maire de la Commune de La Réole</p> <p>Bruno Marty</p>
<p>Le Maire de la Commune de Monségur</p> <p>Patrick DEBRUYNE</p>	<p>Le Maire de la Commune d'Auros</p> <p>Philippe CAMON-GOLYA</p>	<p>Le Maire de la Commune de Caudrot</p> <p>Jérémy GAILLARD</p>
<p>Le Maire de la Commune de Lamothe-Landerron</p> <p>Sébastien GOUDENECHÉ</p>	<p>Le Maire de la Commune de Saint-Pierre d'Aurillac</p> <p>Stéphane DENOYELLE</p>	<p>Le Maire de la Commune de Gironde-sur-Dropt</p> <p>Philippe MOUTIER</p>
<p>Le Maire de la Commune de Mongauzy</p> <p>Clara DELAS</p>		

Fait à La Réole

Le 13 juillet 2023

Annexes

Annexe 1 – Diagnostic du territoire

1.1 Etude La Réole

1.2 Etude Monségur

1.3 Etude Auros

1.4 Etude Caudrot

1.5 Etude Lamothe-Landerron

1.6 Etude Gironde-sur-Dropt

1.7 Etude Saint-Pierre d’Aurillac

1.8 Etude Mongauzy

Annexe 2 – Programme d'Action

Annexe 3 – Maquette financière

Annexe 4 – Atlas cartographique

4.1 Secteurs ORT

4.2 Périmètres des projets

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-126

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulence 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°33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulence et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulence et l'EPFNA

Objet : Requalification du quartier de la gare Langon-Toulence

Contexte : La convention quadripartite n°33-19-163, ayant pour échéance le 26 novembre 2023, s'apprête à arriver à terme. Cette convention, axée sur la réhabilitation du secteur de la gare Langon-Toulence, a donné lieu à une acquisition en 2020 et une étude stratégique portée par l'EPFNA est en cours.

Projet : La CdC Sud Gironde couvre un territoire de 878 km². Localisée au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, à l'extrémité sud du département de la Gironde, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses résultant de la fusion de plusieurs intercommunalités depuis 2014 et portant le nombre de communes à 37. La gare de Langon, seule gare ferroviaire de proximité de la Communauté de communes du Sud Gironde et de la Communauté de communes du Bazadais, permet de lier le territoire à la métropole Bordelaise.

La commune de Langon se situe au sud-est du département de la Gironde dans le Canton Sud Gironde et fait partie de la communauté de communes Sud Gironde depuis sa création au 23 décembre 2013. Langon se situe au carrefour de plusieurs axes de communication majeurs et sur l'axe ferroviaire qui la relie en moins de 30 minutes à la gare de Bordeaux.

La Commune de Toulence est localisée au sud-est du département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La Commune est située dans le vignoble des Graves, le long de la rive gauche de la Garonne. La Commune est arrosée par la Garonne, en limite Nord du territoire.

Durée : 3 ans + 2 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : CDC pour les études, et les communes pour les acquisitions respectives sur leur territoire

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
8 906 290 €	1 432 751 €	9 409 689 €

Périmètre : Périmètre du quartier de la gare Langon-Toulence



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19-163
POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE
LA COMMUNE DE LANGON
LA COMMUNE DE TOULENNE (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **Communauté de communes du Sud Gironde** dont le siège est situé Parc d'activité du Pays de Langon, 21 rue des Acacias, CS 30036 — 33213 LANGON, représentée par **Monsieur Jérôme GUILLEM, son Président**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du....., ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **CdC du Sud Gironde** »;

La **commune de Langon** dont la Mairie est située 14 Allée Jean Jaurès – 33210 LANGON, représentée par son maire, **Monsieur Jérôme GUILLEM**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du, Ci-après dénommée « **la commune de Langon** » ;

La **commune de Toulenne** dont la Mairie est située 73 Avenue du 8 mai 1945 – 33210 TOULENNE, représentée par son maire, **Monsieur Christian DAIRE**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du, Ci-après dénommée « **la commune de Toulenne** » ;

D'une part,

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau B-2023- en date du ,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La convention quadripartite n°33-19-163, ayant pour échéance le 26 novembre 2023, s'apprête à arriver à terme. Cette convention, axée sur la réhabilitation du secteur de la gare Langon-Toulonne, a donné lieu aux actions suivantes :

- En 2020, une acquisition foncière a été réalisée au 89 Cours de Verdun pour un montant de 156 000 €.
- Depuis juin 2023, une étude de stratégie d'intervention foncière a été initiée pour définir les orientations de développement du secteur de la gare Langon-Toulonne, concerné par le projet de RER Métropolitain. Cette étude, prévue pour être finalisée au cours du premier trimestre 2024, vise à élaborer des scénarios d'aménagement à l'échelle d'îlots stratégiques.

Afin de continuer à approfondir la réflexion concernant le secteur de la gare et d'identifier de nouveaux secteurs d'intervention potentiels pour l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), nous souhaitons proposer une prolongation de la période de validité de la convention actuelle de deux années supplémentaires, portant ainsi l'échéance au 26 novembre 2025. Cette extension nous permettra d'examiner de manière plus approfondie les opportunités et les implications liées à ce secteur stratégique, et de prendre des décisions éclairées pour nos futures interventions.

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'Établissement s'inscrit 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 DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

Vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 25 novembre 2025.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si à la suite d'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 opérationnelle n°33-19-163 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Toulonne
représentée par son
maire,

La Commune de Langon
représentée par son maire,

La Communauté de
Communes du Sud Gironde
représentée par son
Président

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

Christian DAIRE

Jérôme GUILLEM

Jérôme GUILLEM

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n°2023/ du.....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-19-163

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° **B-2023-127**

Convention de veille n°33-23-095 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Avensan 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,

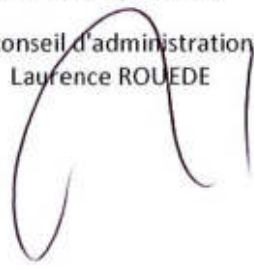
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-23-095 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Avensan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE




Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-095 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Avensan et l'EPFNA

Objet : Requalification d'un tènement foncier au cœur du centre-bourg en vue de l'implantation d'équipements et de commerces

Contexte : La commune d'Avensan, située au sud du Médoc bénéficie de l'attractivité de la métropole bordelaise, à une relative proximité. Elle est aussi voisine de Castelnau-de-Médoc, centralité importante du Médoc.

Sa population, en croissance rapide depuis une vingtaine d'année, atteinte aujourd'hui environ 3000 habitants.

Son territoire est en majorité forestier et l'habitat est concentré principalement dans le centre-bourg et les lotissements à proximité.

Projet : La nouvelle municipalité souhaite répondre aux attentes de ses habitants en leur offrant un centre-bourg disposant de commerces, services et praticiens de santé. La maîtrise complète d'un tènement foncier à proximité immédiate de la mairie pourrait permettre la construction de locaux adaptés au projet de la municipalité. Des professionnels déjà présents sur la commune pourraient profiter de ces locaux neufs pour relocaliser leur activité en centre-bourg.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 120 900 € / 1 210 840 €	398 468 €	2 140 478 €

Périmètre : Périmètre de veille : E 2374

Périmètre d'études : E 2380, 2381, 2382, 2383, 2372, 2373, 2375, 2005, 2007, 2008, 2009



- Périmètre d'étude (3740 m²)
- Périmètre de veille (276 m²)



CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-095

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AVENSAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Avensan**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 place Saint Pierre à AVENSAN (33480), représentée par son Maire, **Monsieur Laurent PASCUAL**, 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 du AVENSAN

La commune d'Avensan est localisée au sud du Médoc, dans le département de la Gironde.

Elle se situe à l'interface entre la partie ouest du Médoc, très forestière et sa partie estuarienne, au paysage marqué par la viticulture. Voisine de Castelnau-de-Médoc, centralité importante du Médoc, elle bénéficie également de l'attractivité de la métropole bordelaise et de sa relative proximité.

Elle appartient à la communauté de communes Médulienne depuis sa création le 4 novembre 2002.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 1215, artère principale du Médoc.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Avensan	CC Médulienne	Département
Population (2020)	3 049 habitants	22 016 habitants	1 636 391 habitants
Variation annuelle de la population (2014-2020)	1,6 %	2,0 %	1,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	2,71 %	2,28 %	11,72 %
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	15,6	146,2	14 251,4
Taux de vacance du parc de logements (2020)	4,4 %	5,4 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages (2020)	2,62	2,50	2,11

La Communauté de communes Médulienne a été créée par l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2002. Elle regroupe 10 communes

;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU d'Avensan	Approuvé le
SCOT	SCOT Médoc 2033	Approuvé le 19 novembre 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 (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 d'Avensan 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 et défini par les éléments suivants :

Périmètre de veille :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle (m ²)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
E 2374	279	Maison	4 place Saint Pierre	UA	libre

Périmètre d'études :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle (m ²)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
E 2380	443	Mairie	3 place Saint Pierre	UA	Occupé
E 2381	187	Voirie	3 place Saint Pierre	UA	-
E 2382	572	Ateliers municipaux	Le bourg	UA	Occupé
E 2383	98	Voirie	Le bourg	UA	-
E 2372	111	Voirie	Le bourg	UA	-
E 2373	582	Jardin	Le bourg	UA	Libre
E 2375	46	Voirie	4 place Saint Pierre	UA	-
E 2005	66	Voirie	4 place Saint Pierre	UA	-
E 2007	71	Garages	Le bourg	UA	Libre
E 2008	100	Voirie	5 place Saint Pierre	UA	-
E 2009	1180	Maison	5 place Saint Pierre	UA	Libre



2.2 Définition du projet

La commune d'Avensan, située au sud du Médoc bénéficie de l'attractivité de la métropole bordelaise, à une relative proximité. Sa population, en croissance rapide depuis une vingtaine d'année, atteinte aujourd'hui environ 3000 habitants. Son territoire est en majorité forestier et l'habitat est concentré principalement dans le centre-bourg et les lotissements à proximité.

La nouvelle municipalité souhaite répondre aux attentes de ses habitants en leur offrant un centre-bourg disposant de commerces, services et praticiens de santé. La maîtrise complète d'un tènement foncier à proximité immédiate de la mairie pourrait permettre la construction de locaux adaptés au projet de la municipalité. Des professionnels déjà présents sur la commune pourraient profiter de ces locaux neufs pour relocaliser leur activité en centre-bourg.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

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 délibération du CM 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 :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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 de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – 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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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 TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € 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'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.

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 3 ans après la première acquisition.

En absence d'acquisition la convention sera échue le 31 décembre 2026.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

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 :**
- Réfèrent politique Commune : Laurent PASCUAL, Maire
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

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 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 10 – 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 11 – 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 d'Avensan
représentée par son maire,

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Laurent PASCUAL

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 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 128

Convention de réalisation n°33-23-096 "129 rue Nationale" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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°33-23-096 "129 rue Nationale" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-23-096 "129 rue Nationale" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de la logements sociaux en centre-bourg

Contexte : Commune localisée en Gironde, au Nord de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes du Grand-Cubzaguais depuis sa création en 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A 10, les départementales 1010, 115 et 137 qui font de la commune un territoire de lien, mais aussi une porte d'entrée entre la métropole et le nord de la Gironde. Elle dispose en outre d'une gare TER.

La commune de Saint-André-de-Cubzac intègre au 1er janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

Elle devra donc selon atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

Projet : Les parcelles AD166-706 font partie d'un des secteurs prioritaires au titre de l'ORT (secteur « hypercentre »), en particulier du fait des façades dégradées qui longent la rue Nationale. Un des objectifs du projet est donc la montée en qualité des deux fronts de rue, afin de participer au renouvellement de ce secteur. Les parcelles AD166-706 font partie d'un des secteurs prioritaires au titre de l'ORT (secteur « hypercentre »), en particulier du fait des façades dégradées qui longent la rue Nationale. Un des objectifs du projet est donc la montée en qualité des deux fronts de rue, afin de participer au renouvellement de ce secteur.

Durée : 4 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
4 910 903 € / 6 937 399 €	2 849 579 €	5 941 022 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur les parcelles AD n° 166 et 706 d'une contenance de 849 m²



Périmètre de réalisation (827 m²)



CONVENTION REALISATION N°33-23-096

« 129 rue Nationale »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-André-de-Cubzac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 8 place Raoul Larche – 33 240 SAINT ANDRE DE CUBZAC, représentée par **Madame Celia MONSEIGNE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ;

La **Communauté de communes du Grand Cubzaguais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) représentée par **Madame Valérie GUINAUDIE**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

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-2023-**XXX** du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-André-de-Cubzac

La commune de Saint-André-de-Cubzac est localisée en Gironde, au Nord de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes du Grand-Cubzaguais depuis sa création en 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A 10, les départementales 1010, 115 et 137 qui font de la commune un territoire de lien, mais aussi une porte d'entrée entre la métropole et le nord de la Gironde. Elle dispose en outre d'une gare TER.

La commune de Saint-André-de-Cubzac intègre au 1^{er} janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020, la Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

L'objectif défini est d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux en 2036. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Saint André de Cubzac	CC du Grand Cubzaguais	Département
Population (2018)	12 051	36 666 en 2022	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	2,8%	1,6%	1,2%
Taux de LLS (nbr LLS 2020 / nbr RP 2018)	13.79% (737 LLL) au 01/01/2022	6,2% (910 LLS)	14,4% (106 677 LLS)
Nombre de logements construits en 2019	63/an	183/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,2%	7,8%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,26	2,38	2,12

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais a été créée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2000. La dernière modification de son périmètre date du 1^{er} janvier 2017.

Elle compte aujourd'hui 35 610 habitants répartis au sein de 16 communes.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Commune de Saint-André-de-Cubzac	Adopté le 3 mars 2014	Modification le 8 juillet 2019 Révision en cours (délibération du CM en date du 3 juillet 2023)
PLH	-	Depuis 2021 : élaboration d'un PLH à l'échelle intercommunale
SCOT	Approuvé le 12 janvier 2011	Depuis 2016 : élaboration du SCOT CUB-ZAGUAIS-NORD-GIRONDE

Grand Cubzaguais Communauté de communes

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a été créée le 1^{er} décembre 2001.

Le 1^{er} janvier 2016, les communes d'Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, fusionnent pour former la Commune de Val de Virvée. La Communauté compte alors 8 communes.

Le 1^{er} janvier 2017, elle s'étend aux communes de Bourg, Lansac, Mombrier, Prignac-et-

Marcamps, Pugnac, Saint-Trojan, Tauriacet Teuillac, issues de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Bourg. Elle fédère alors 16 communes et change de nom pour devenir la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. Le siège de la Communauté de Communes est la Commune de Saint-André-De-Cubzac.

En 2022, la Communauté de Communes comptait 36 666 habitants.

Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. A trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la Communauté de Communes offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins d'emplois.

Le territoire offre de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la Communauté de Communes
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : A 10, RD 1010, RD 670, RD 137.

Le territoire de la Communauté de Communes est attractif et fait preuve d'un dynamisme économique important.

Dans le cadre de ses compétences, Grand Cubzaguais Communauté de Communes exerce notamment la compétence développement économique.

Grand Cubzaguais Communauté de Communes et la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, accompagnées par les services de l'Etat, se sont engagées dans la création d'un périmètre cohérent de SCOT à l'échelle de leurs deux territoires respectifs.

L'opportunité d'engager une procédure de révision du SCOT du Cubzaguais est apparue suite au constat d'une cohérence territoriale avérée et de l'intérêt d'élaborer un espace de planification et d'aménagement stratégique commun.

Aujourd'hui le territoire du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde est le chef de file du développement économique sur le Nord Gironde (près de 4 000 établissements actifs), idéalement situé, au carrefour de l'A10 et de la RN10.

L'attractivité du territoire a permis aux communes membres de se développer, notamment au niveau démographique.

Le siège, également centralité de la Communauté de Communes, Saint-André-De-Cubzac, compte 12 051 habitants, devant Val de Virvée, regroupant les trois anciennes communes : Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, qui regroupe 3 475 habitants. Le reste de la Communauté de Communes est composée de communes de moins de 3 000 habitants.

Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de son territoire, en conciliant cette nécessité de développement à celui d'un aménagement durable.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilitée à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit 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 centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 Saint-André-de-Cubzac, la CC du Grand Cubzaguais et l'EPFNA, au service de la production de logements locatifs sociaux.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser, encadrer et amorcer la mise en œuvre d'une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle d'une commune.

La présente convention porte une action de coordination et de suivi de cette politique publique. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par la commune, l'EPCI et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention et d'autre part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

La Commune de Saint-André-de-Cubzac acte par la présente convention son engagement en faveur de la production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

Elle identifie cette stratégie foncière et/ou sa définition comme prioritaire et mobilise ses moyens techniques et financiers pour atteindre ces objectifs.

Cette stratégie servira de guide à l'action communale et à l'EPFNA pour la durée de la présente convention.

En ce sens, si de nouvelles actions sont lancées ou validées par la Collectivité (nouveaux projets de logements en fonction de l'orientation de la convention), le-dit projet devra obligatoirement être présenté lors du comité de pilotage afin d'en analyser la compatibilité avec la délibération mentionnée plus avant.

La présente convention définit aussi les modalités de gouvernance et de travail permettant de la piloter.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 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 « 129 rue Nationale » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AD n°166	603 m ²	Bâti sur terrain propre	129 rue Nationale / 5 rue Dantagnan	UA	Libre

AD n° 706	246 m ²	Bâti sur terrain propre	Lieu-dit Le Bourg	UA	Libre
-----------	--------------------	-------------------------	-------------------	----	-------

Les parcelles AD166-706 font partie d'un des secteurs prioritaires au titre de l'ORT (secteur « hypercentre »), en particulier du fait des façades dégradées qui longent la rue Nationale. Un des objectifs du projet est donc la montée en qualité des deux fronts de rue, afin de participer au renouvellement de ce secteur.

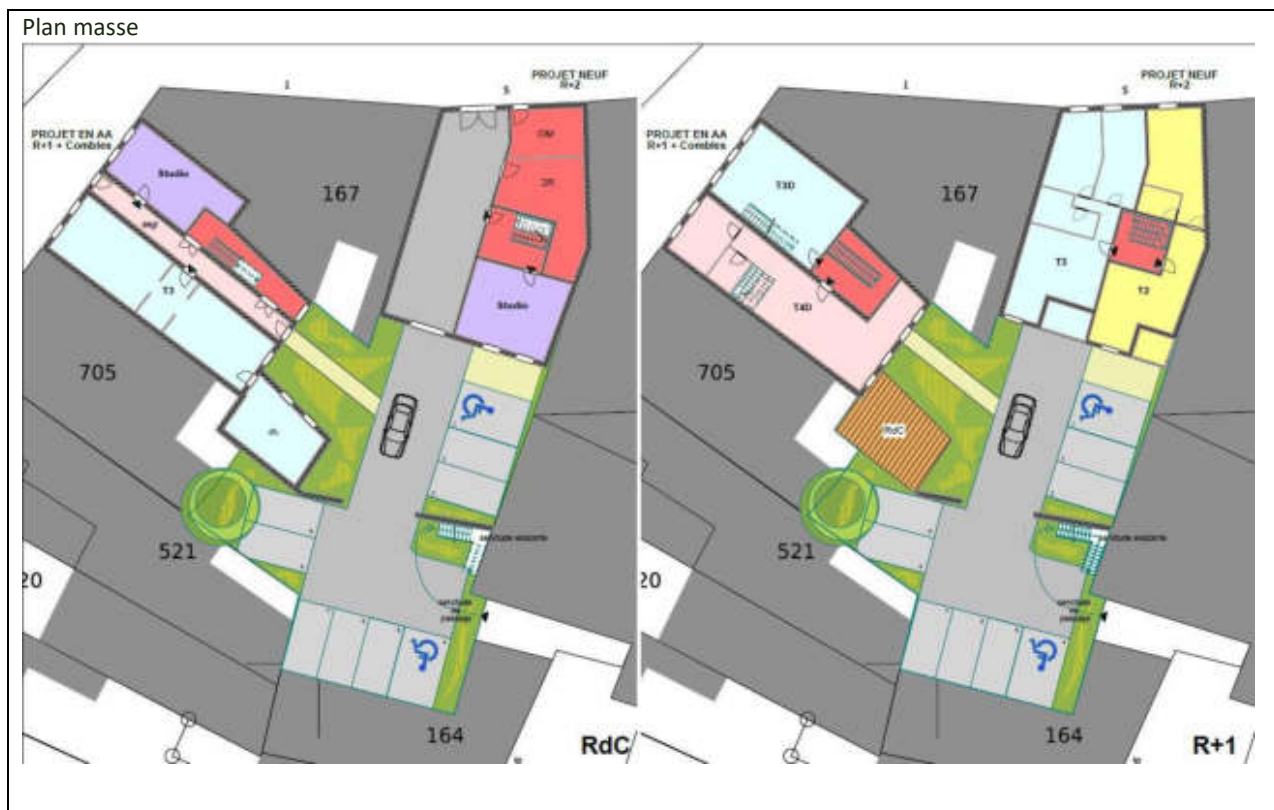


2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille stratégique pour la production de logements visant à accompagner la collectivité, déficitaire en matière de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

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 à la requalification du centre-bourg, par la réalisation d'un programme de 9 logements locatifs sociaux (3 PLUS/3 PLAI/3 PLS). L'immeuble situé 129 rue Nationale abritera 4 logements en acquis-amélioré (1 T1/2 T3/1 T4) et l'immeuble 5 rue Dantagnan, 5 logements neufs (1 T1/2 T2/2 T3). Dans la cour intérieure seront réalisées 9 places de stationnement. La façade du bâtiment 129 rue Nationale sera conservée et rénovée.

Le projet évoqué ci-dessus, retravaillé par le bailleur, a été validé par l'ensemble des parties prenantes.

2.2.B - Le bilan du projet

RECAPITULATIF	HT	% TVA	TVA	TTC
Charge foncière (1)	342 500,63		33 369,80	375 870,43
Bâtiment (2)	1 119 090,00		108 964,03	1 228 054,03
Honoraires (3)	232 134,53		22 602,57	254 737,10
Divers (4)	0,00		0,00	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)	1 693 725,16		164 936,40	1 858 661,56
Intérêts Intercalaires (5)	0,00		0,00	0,00
Montants non finançables (6)	0,00		0,00	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	1 693 725,16		164 936,40	1 858 661,56
TOTAL NON FINANCES			0,00	
	0,00	0,00		

RÉCAPITULATIF (hors dépense(s) non financée(s))	Total	soit en %
Emprunts	913 836,00	49,17 %
Subventions	145 600,00	7,83 %
Fonds propres non récupérables	799 225,55	43,00 %
Total général	1 858 661,55	100,00 %

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 : **Gironde Habitat**

La charge foncière proposée par Gironde Habitat pour le rachat de ce foncier est de 80 000,00€ HT.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Signature d'une promesse de vente : 1^{er} semestre 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA à Gironde Habitat : 2^e semestre 2025
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 1^{er} semestre 2026
- Mise en service : 2^e semestre 2027

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'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

Les biens acquis par l'EPFNA ont fait l'objet d'une sécurisation par l'EPFNA.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA sont :

- 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°33-22-022 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 444 875,27€ HT au 21/08/2023 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 201,68 € HT : Assurances
- 438 200,00€ HT : Coût d'achat
- 1 051,26 € HT : Frais d'huissier
- 4 721,33€ HT : Frais de notaire
- 701,00€ HT : Sécurisation

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 520 000€ 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 :

- 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 quatre ans après sa signature.

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 : M. Benjamain GARANDEAU, Directeur de Cabinet de Madame le Maire
- Réfèrent politique Commune : Mme. Célia MONSEIGNE, Maire
- Réfèrent Technique EPCI : Julie RICHEFORT, chargée de mission Petite Ville de Demain si la commune est représentée par une autre personne, sinon Julie SANCHEZ
- Réfèrent politique EPCI : Valérie GUINAUDIE, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER – gregoire.gilger@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 POITIERS, le en 4 exemplaires originaux.

La commune SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

représentée par sa Maire,

Celia MONSEIGNE

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Grand Cubzaguais Communauté de communes

représentée par sa Présidente,

Valérie GUINAUDIE

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° 2023/XXX en date du XX/XX/XXXX

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 123

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de la gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, le Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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 n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de la gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, le Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de la gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, le Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA

Objet : Requalification des commerces, de l'habitat et des accès du quartier de la gare au bourg

Contexte : Le 7 mars 2019, la Commune de Saint-André-De-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du quartier de la gare.

Alors que la Commune de Saint-André-De-Cubzac, idéalement située au nord de Bordeaux et centralité Du Grand Cubzaguais communauté de communes, attire toujours plus de population, son centre-ville montre des signes de faiblesses et est confronté à des enjeux de redynamisation et de requalification.

Projet : L'EPFNA a lancé une étude de requalification avec deux bureaux d'étude. La 1ère phase a été présentée en Mairie le 14 octobre 2020. La seconde phase dédiée à la réalisation de scénarios a été présentée en Mairie le 23 décembre 2020. Les bureaux d'études et l'EPFNA ont présenté en conseil municipal le rendu de l'étude en mai 2021. Cette étude a été complétée par un focus sur l'aménagement du parvis de la gare et son parking.

La création d'une ZAD sur le secteur de la gare devrait permettre de limiter la hausse des références de prix, et de renforcer l'intérêt de la collectivité sur ce secteur stratégique et appuyer l'argumentation dans le cadre de préemptions potentielles. Le périmètre de la ZAD est en cours de définition.

Dans l'attente de la validation des scénarii, du montage opérationnel et l'intégration de la stratégie plus générale menée dans le cadre de Petites Villes de Demain, l'EPFNA va poursuivre les négociations avec les propriétaires des fonciers du périmètre attendant à la gare en vue d'une acquisition.

Durée : jusqu'au 7/03/2025

Montant : 1 500 000 € + 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
4 910 903 € / 6 937 399 €	2 849 579 €	5 941 022 €

Périmètre : Périmètre de veille devant le parvis de la gare d'une surface de 7,85 hectares et périmètre de réalisation sur les chais Hausmann et Calva d'un superficie de 1,1 hectare



-  Périmètre de veille (7,85 ha)
-  Périmètre de réalisation (1,1 ha)



**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-166
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU QUARTIER DE LA GARE**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, dont le siège est situé 8 Place Raoul Larche, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par son Maire, Madame Célia MONSEIGNE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **XX XX XXXX**,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

Grand Cubzaguais communauté de communes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par Madame Valérie GUINAUDIE, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du **XX XX XXXX**,
Ci-après dénommée « **CCE** » ;

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-**XXX** en date du **XX XX** 2023,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

Le 7 mars 2019, la Commune de Saint-André-De-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du quartier de la gare.

Alors que la Commune de Saint-André-De-Cubzac, idéalement située au nord de Bordeaux et centralité Du Grand Cubzaguais communauté de communes, attire toujours plus de population, son centre-ville montre des signes de faiblesses et est confronté à des enjeux de redynamisation et de requalification.

L'EPFNA a lancé une étude de requalification avec deux bureaux d'étude. La 1ère phase a été présentée en Mairie le 14 octobre 2020. La seconde phase dédiée à la réalisation de scénarios a été présentée en Mairie le 23 décembre 2020. Cette étude a été complétée par un focus sur l'aménagement du parvis de la gare et son parking.

La création d'une ZAD sur le secteur de la gare devrait permettre de limiter la hausse des références de prix, et de renforcer l'intérêt de la collectivité sur ce secteur stratégique et appuyer l'argumentation dans le cadre de préemptions potentielles. Le Conseil Municipal a délibéré le 03/07/2023 sur la création de la ZAD et défini son périmètre.

Dans l'attente de la validation des scénarii, du montage opérationnel et l'intégration de la stratégie plus générale menée dans le cadre de Petites Villes de Demain, l'EPFNA va poursuivre les négociations avec les propriétaires des fonciers du périmètre attenant à la gare en vue d'une acquisition.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – 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 L' ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION dans la convention initiale signée le 7 mars 2019. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est **2 500 000€ HT (DEUX MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-André-De-Cubzac
représentée par son Maire,

Grand Cubzaguais communauté de communes,
représentée par sa Présidente,

Célia MONSEIGNE

Valérie GUINAUDIE

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°2023/XXX en date du XX XX 2023

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-18-166

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 33-18-166

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 130

Convention de veille n°33-23-099 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bourg-sur-Gironde, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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°33-23-099 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bourg-sur-Gironde, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023


Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOUADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-099 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bourg-sur-Gironde, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-bourg

Contexte : La commune de Bourg-sur-Gironde est localisée est située en Haute Gironde face à la confluence de la Dordogne et de la Garonne. Ancien siège de la communauté de communes du canton de Bourg, la commune a intégré le 1er janvier 2017, Grand Cubzaguais Communauté de Communes.

Projet : La commune de Bourg-sur-Gironde comptait 2243 habitants en 2017. C'est l'un des taux de croissance les plus faibles sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais entre 2010 et 2015. La commune est relativement enclavée et ne dispose pas d'une offre de transports en commun et d'accès routiers efficaces.

Face au constat de la dévitalisation de son centre-bourg, le projet de territoire met en avant la nécessité de conforter le rôle de Bourg dans sa fonction de "pôle secondaire".

Durée : 4 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
895 581 € / 910 851 €	290 756 €	975 640 €

Périmètre : Périmètre de la convention d'ORT





CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-099

Pour la revitalisation du centre-bourg

ENTRE

LA COMMUNE DE BOURG-SUR-GIRONDE

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Bourg-sur-Gironde**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place du District à Bourg-sur-Gironde (33710), représentée par **Monsieur Pierre JOLY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) représentée par Madame Valérie GUINAUDIE, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

Ci-après dénommée, « l'intercommunalité », « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-**XXX** du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Bourg-sur-Gironde

La commune de Bourg-sur-Gironde est située en Haute Gironde face à la confluence de la Dordogne et de la Garonne. Ancien siège de la communauté de communes du canton de Bourg, la commune a intégré le 1er janvier 2017, Grand Cubzaguais Communauté de Communes.

La commune de Bourg-sur-Gironde comptait 2243 habitants en 2017. C'est l'un des taux de croissance les plus faibles sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais entre 2010 et 2015.

Face au constat d'une dévitalisation du pôle secondaire de Bourg, le projet de territoire met en avant la nécessité de conforter le rôle de Bourg dans sa fonction de « pôle secondaire »

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	2303	36 666 en 2022	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,7%	1,6%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	6,7%	6,2% (910 LLS)	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	2 / an	183/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	17,3%	7,8%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,19	2,38	2,12

Grand Cubzaguais Communauté de communes

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a été créée le 1^{er} décembre 2001. Le 1^{er} janvier 2016, les communes d'Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, fusionnent pour former la Commune de Val de Virvée. La Communauté compte alors 8 communes. Le 1^{er} janvier 2017, elle s'étend aux communes de Bourg, Lansac, Mombrier, Prignac-et-Marcamps, Pugnac, Saint-Trojan, Tauriacet Teuillac, issues de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Bourg. Elle fédère alors 16 communes et change de nom pour devenir la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. Le siège de la Communauté de Commune est la Commune de Saint-André-De-Cubzac.

En 2022, la Communauté de Communes comptait 36 666 habitants.

Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. A trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la Communauté de Communes offre un cadre de vie

préservé et de qualité, proche des infrastructures et des bassins

Le territoire offre de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la Communauté de Communes
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : A 10, RD 1010, RD 670, RD 137.
-

Le territoire de la Communauté de Communes est attractif et fait preuve d'un dynamisme économique important.

Dans le cadre de ses compétences, Grand Cubzaguais Communauté de Communes exerce notamment la compétence développement économique.

Grand Cubzaguais Communauté de Communes et la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, accompagnées par les services de l'Etat, sont engagées dans la création d'un périmètre cohérent de SCOT à l'échelle de leurs deux territoires respectifs.

L'opportunité d'engager une procédure de révision du SCOT du Cubzaguais est apparue suite au constat d'une cohérence territoriale avérée et de l'intérêt d'élaborer un espace de planification et d'aménagement stratégique commun.

Aujourd'hui le territoire du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde est le chef de file du développement économique sur le Nord Gironde (près de 4 000 établissements actifs), idéalement situé, au carrefour de l'A10 et de la RN10.

L'attractivité du territoire a permis aux communes membres de se développer, notamment au niveau démographique.

Le siège, et également centralité de la Communauté de Communes, Saint-André-De-Cubzac, compte 12 051 habitants, devant Val de Virvée, regroupant les trois anciennes communes : Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, qui regroupe 3 475 habitants. Le reste de la Communauté de Communes est composée de communes de moins de 3 000 habitants.

Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de son territoire.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Commune de Bourg-sur-Gironde	Approuvé le 26 juin 2007	Révision prévue en 2024
PLH	-	23/06/2021 : élaboration d'un PLH à l'échelle intercommunale – Diagnostic
SCOT	Approuvé le 12 janvier 2011	Révision du SCOT CUBZAGUAIS-NORD-GIRONDE prescrite depuis 2018

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilitée à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (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 centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 Bourg-sur-Gironde et l'EPFNA.

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 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.

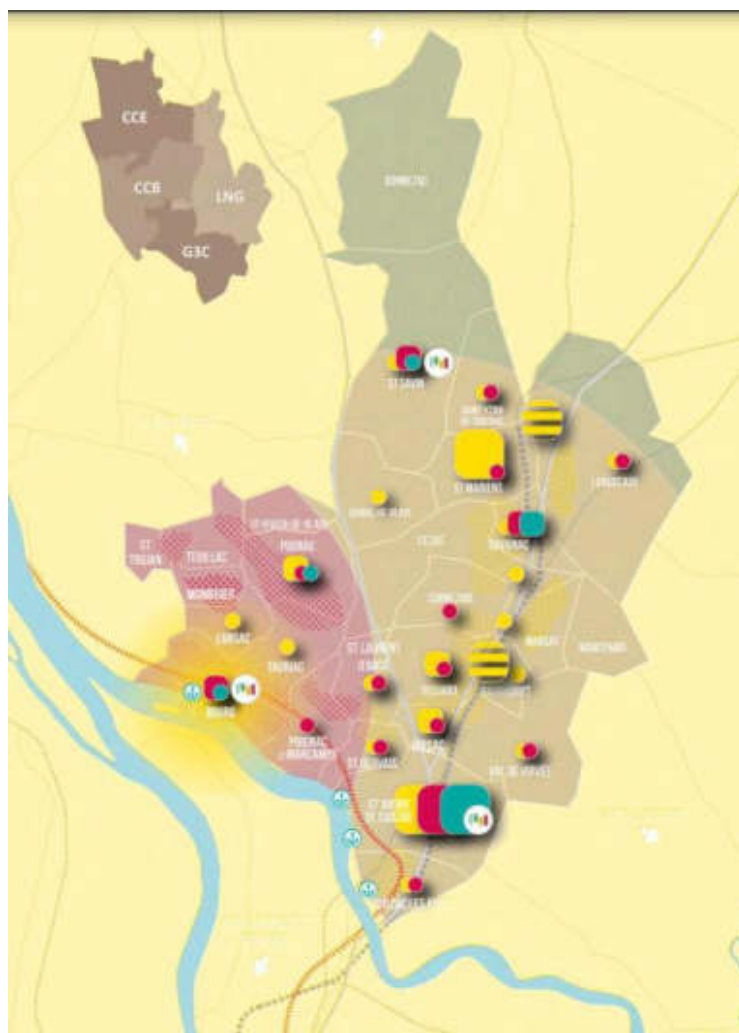
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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 VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

Face au constat d'une dévitalisation du pôle secondaire de Bourg, le projet de territoire met en avant la nécessité de conforter le rôle de Bourg dans sa fonction de « pôle secondaire ».



- Orientation 1.1 Développer l'emploi local en structurant la localisation des filières**
- Assurer l'attractivité économique du territoire via une bonne desserte routière et ferroviaire du territoire
 - Définir une stratégie pour les zones d'activités :
 - Zones d'activités stratégiques
 - Zones d'activités structurantes
 - Zones d'activités de proximité
 - Prévoir de nouvelles zones d'activités pour répondre aux besoins des entreprises
- Orientation 1.2 Favoriser un maillage commercial de proximité**
- Favoriser le développement des commerces de proximité :
 - Centralité majeure
 - Centralité secondaire
 - Centralité relais et de proximité
 - Structurer les zones commerciales de périphérie :
 - Zone de périphérie majeure
 - Zone de périphérie relais
 - Zone de périphérie de proximité
- Orientation 1.3 Conforter et renouveler les filières agricoles**
- Encourager le développement de la viticulture et de la filière bois
 - Soutenir le développement du maraichage et de la polyculture élevage pour diversifier les activités agricoles
 - Préserver les terres favorables à la viticulture faisant partie de la trame verte
 - Protéger les terres agricoles dans les zones à forte pression foncière
 - Anticiper le phénomène de déprise et remobiliser le foncier en friche
- Orientation 1.4 Porter un développement touristique commun à l'échelle de la Haute Gironde**
- Coordonner les missions d'accueil des visiteurs dans les offices de tourisme
 - Valoriser Bourg, le pôle touristique du territoire
 - Développer une stratégie touristique d'itinérance :
 - Aménager et valoriser les ports
 - Aménager et rendre visible la Véloroute 80
 - Poursuivre la collaboration Blaye Bourg Terre d'Estuaire

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de revitalisation de son centre-bourg. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'avenant n°1 à la convention cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire, signée le 16 mai 2023.

La Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille foncière au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

L'avenant n° 1 à la convention cadre Opération de Revitalisation du Territoire intègre la commune de Bourg-sur-Gironde dans le dispositif. Le périmètre de veille de l'EPFNA correspond au périmètre de l'ORT défini dans cet avenant.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Centre historique » correspondant au périmètre de l'ORT:



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 engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 10/07/2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

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, 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.

Etant précisé que l'intervention de l'EPFNA sur les biens actuellement classés en zone NL, UP et UPS dans le PLU n'est actuellement pas réalisable. Cette dernière est conditionnée à l'évolution du zonage du PLU.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Les opérations n'étant pas à maturité, la collectivité pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation	X	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	X	Etudes d'ilot (préconisées dans l'OPAH)

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 :

- Travaux relatifs à l'ORT (ensemble des documents déjà transmis à priori)
- Etudes centre-bourg
- Etude OPAH (cartographie des études d'ilot préconisées)

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers 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'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 de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 800 000€.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **quatre ans**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : : DGS - M. Chaminade
- Réfèrent politique Commune : Maire – M. Joly
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Cheffe de projets Petites Villes de Demain – Mme. RICHEFORT
- Réfèrent politique Intercommunalité : Présidente – Mme. GUINAUDIE

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

ARTICLE 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 (à minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera à 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 suivants la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune Bourg-sur-Gironde
représentée par son maire

La communauté de communes du Grand Cubzaguais
représentée par sa présidente,

Pierre JOLY

Valérie GUINAUDIE

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/XXX en date du XX/XX/2023

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-131

Convention de veille n°47-23-066 en faveur du logement entre la commune de Cancon 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°47-23-066 en faveur du logement entre la commune de Cancon 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

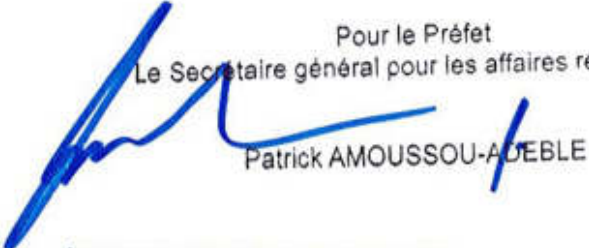


Transmis à la préfecture de région le 13 OCT 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°47-23-066 en faveur du logement entre la commune de Cancon et l'EPFNA

Objet : Accompagner une stratégie pour aider la restructuration d'îlots où de nombreux immeubles sont vacants et dégradés

Contexte : La Commune de Cancon est située au nord-est du Département du Lot-et-Garonne, au sein de la communauté de communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord. La commune a de nombreuses friches et immeubles vacants et dégradés le long de la N21 qui traverse le village.

Cette route est très passante et sa circulation est élevée, les familles avec enfants délaissent ces immeubles de front de rue, où chaque sortie peuvent être parfois dangereuse.

Cette situation est un frein à l'intervention de certain bailleur mais c'est un territoire qui manque cruellement de logements saisonniers.

La mise en place d'une stratégie pour aider la restructuration de ces îlots doit être mise en place et accompagner et un travail sur des logements saisonniers est engagé sur ce secteur.

Projet : le projet est de pouvoir cibler des îlots et de recycler les fonciers vacants et dégradés pour produire des programmes de logements en réhabilitation, en adéquation avec les besoins des jeunes ménages et surtout des logements saisonniers

Durée : 3 ans

Montant : 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
443 449 € / 428 811 €	353 206 €	1 021 764 €

Périmètre : périmètre de veille large le long de la N21





CONVENTION DE VEILLE N°47-23-066

EN FAVEUR DU LOGEMENT

ENTRE

LA COMMUNE DE CANCON (47)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Cancon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue de Quercy – 47290 Cancon, représentée par **Madame Elisabeth PICHARD**, sa 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-2023- du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

PRÉAMBULE

La commune de Cancon

La commune de Cancon est localisée au nord-est du département du Lot et Garonne. Elle est intégrée à la communauté de communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord depuis sa création le 1^{er} janvier 2013.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la RN 21 qui traverse le cœur du bourg et permet à la commune de bénéficier du phénomène de desserrement de Villeneuve-sur-Lot et dans une moindre mesure de Bergerac.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Petites Villes de Demain.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 347	16 988	330 844
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,1	-0,2	-0,1
Taux de vacance du parc de logements	17,7	11,5	11,7

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
Carte communale ou RNU	PLUi approuvé le 20 Février 2020	Modifier le 20 Juillet 2021
PLH	idem	Remarques évolutions du document
SCOT	idem	Remarques évolution du document

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,

- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

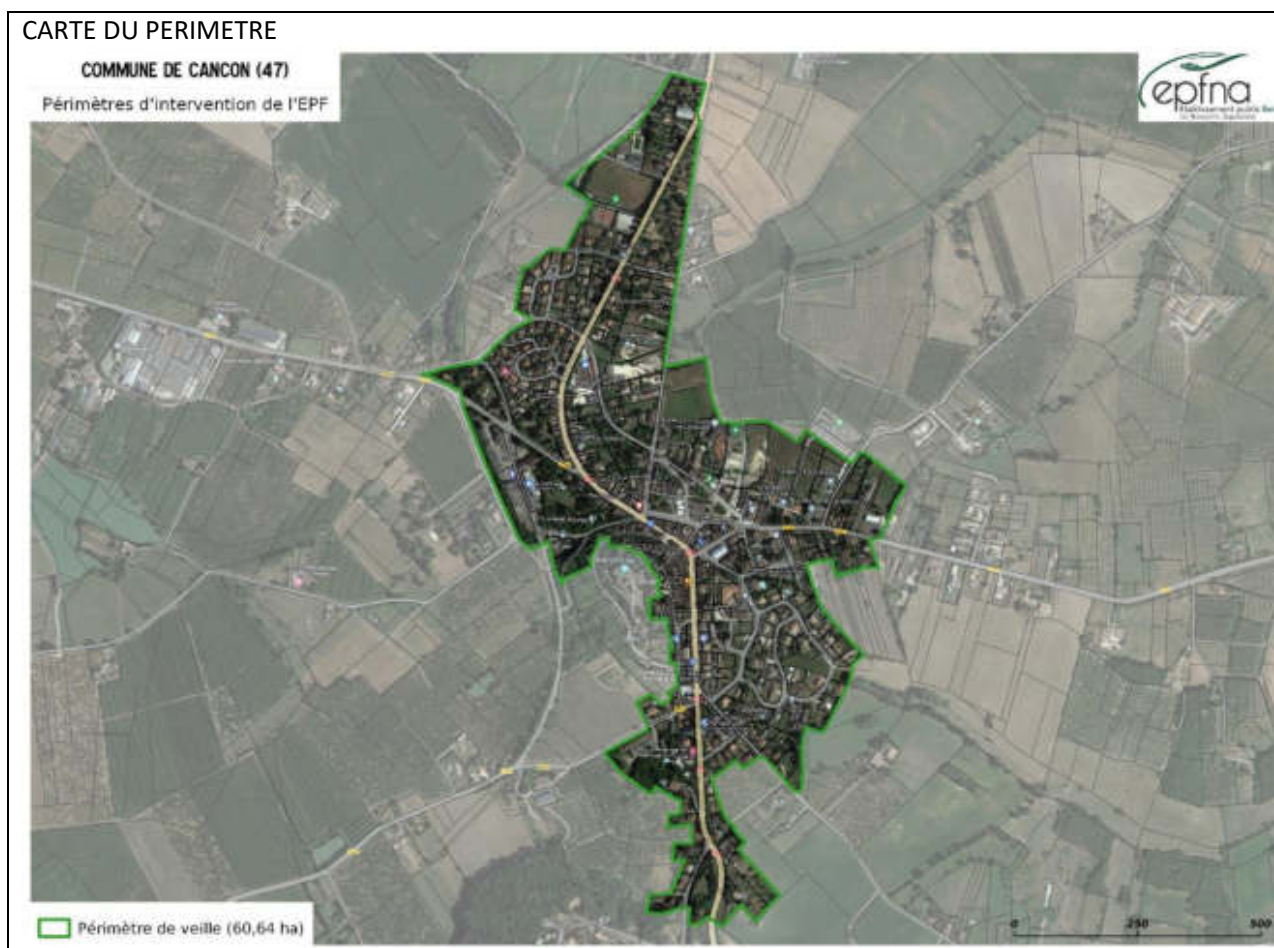
2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

La commune a de nombreuses friches et immeubles vacants et dégradés le long de la N21 qui traverse le village. Cette route est très passante et sa circulation est élevée, les familles avec enfants délaissent ces immeubles de front de rue, où chaque sortie peuvent être parfois dangereuse. Cette situation est un frein à l'intervention de certain bailleur mais c'est un territoire qui manque cruellement de logements saisonniers. La mise en place d'une stratégie pour aider la restructuration de ces îlots doit être mise en place et accompagner et un travail sur des logements saisonniers est engagé sur ce secteur.

Le projet est de pouvoir cibler des îlot et de recycler les fonciers vacants et dégradés pour produire des programmes de logements en réhabilitation, en adéquation avec les besoins des jeunes ménages et surtout des logements saisonniers.

Le secteur de veille est identifié comme « **centre-bourg** ».



La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2. Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui de la réflexion engagée par la Commune pour la définition de son projet.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune ;
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, le ou les biens identifiés mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Une délibération ou une décision sera nécessaire pour déléguer le Droit de Préemption à l'EPFNA.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

L'EPFNA pourra accompagner la commune en réalisant des études.

La Commune et/ou l'Intercommunalité s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de :

100 000 €.

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis d'éventuelles dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante

La délibération ou accord donné préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2026**.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée dans le cadre de la présente convention, la personne publique garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement par la personne publique garante des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...) après cette date.

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au

comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

Les parties peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des orientations issues des différentes études.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10. COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et l'Intercommunalité disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune Cancon
représentée par son maire,

Elisabeth PICHARD

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 132

Convention de réalisation n°47-23-092 en faveur de la production de logements entre Sainte-Marthe 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°47-23-092 en faveur de la production de logements entre Sainte-Marthe et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

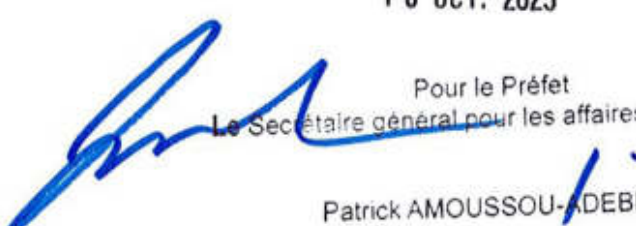
Laurence ROUBIDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-23-092 en faveur de la production de logements entre Sainte-Marthe et l'EPFNA

Objet : Opération de renouvellement urbain et densification pour la création de logement

Contexte : Commune très dynamique et recherchée par les jeunes ménages pour leur installation car elle est idéalement située à proximité de la zone d'activité de Marmande et de Casteljaloux (Casino, Centre-parc, termes...etc) mais également de l'entrée de l'autoroute A62 de l'axe Bordeaux/Agen/Toulouse. La commune a encore beaucoup de demande et n'a plus de bien disponible.

Projet : Un foncier situé à proximité immédiate du cœur du bourg a été ciblé car il dispose d'une emprise suffisante pour un projet de logement. Ce foncier dispose donc d'un emplacement très stratégique et d'une superficie permettant de densifier l'urbanisation.

Durée : 3 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
124 748 € / 200 240 €	39 764 €	128 885 €

Périmètre : périmètre de réalisation sur une grande emprise bâtie du centre-bourg



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-23-092

EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-MARTHE (47)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sainte-Marthe**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place de la Mairie à SAINTE-MARTHE (47430), représentée par **Monsieur Bernard MASSIAS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de SAINTE-MARTHE

La commune de Sainte-Marthe est localisée à l'ouest du département du Lot-et-Garonne (47), à 63 km d'Agen et à seulement 12 km de Marmande. Elle fait partie de l'arrondissement et de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

Il s'agit d'une commune rurale qui fait partie de l'aire d'attraction de Marmande, elle est très recherchée par les jeunes ménages pour s'installer de par sa situation de proximité avec la zone d'activité de Samazan (Marmande Sud), de Casteljaloux (le Casino, le Center-parc, les termes...etc), l'accès à l'Autoroute A62 de l'axe Bordeaux/Agen/Toulouse.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Petites Villes de Demain.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	657	12 418	330 844
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,6%	-0,1%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux (type HLM)	0,0%	5%	9,5%
Taux de vacance du parc de logements	6,9%	12%	11,7%
Nombre de personnes par ménages	2,54	2,05	2,09
Nombre d'emplois	71	3 363	124 627
Nombre d'entreprises	31	829	24 554
Nombre de commerces, transports, hébergements, restauration	7	236	8 648
Taux de chômage annuel moyen	11,3%	10,1%	13,2%

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
---	-----------

	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularité de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)
B 367	5 830 m ²	Grande maison d'habitation	462 rue de la République	U	PM1 Plans de Prévention des risques naturels ou miniers AC1 Monuments historiques

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



2.2. Définition du projet

A ce stade, la Commune avec l'accompagnement de la SEM 47 et du bailleur Habitatlys, a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

- Etudes capacitaires

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien et en construction neuve sur la partie jardin pour densifier le centre-bourg ;
- En semi collectifs sur la partie réhabilitation et maisons individuelles pour les construction neuves ;

Nombre de logements prévus	Entre 9 et 13 lots à bâtir sans compter la partie en réhabilitation.
	Les lots à bâtir seront de 409m ² pour le plus petit à 1064m ² .

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune, à la Commune ou directement à la SEM 47.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

Sans objet

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune / de l'Intercommunalité.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

- Sans objet, il n'y a pas eu de signature de convention de veille ou d'études préalable à cette convention de réalisation.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de :

250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date **du 31/12/2026**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des après la dernière cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Sainte-Marthe
représentée par son maire,

Bernard MASSIAS

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du
.....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 133

Convention de veille n°47-23-093 en faveur de la revitalisation du centre-ville entre Port-Sainte-Marie 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°47-23-093 en faveur de la revitalisation du centre-ville entre Port-Sainte-Marie et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

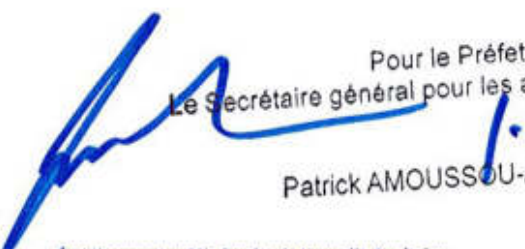


Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°47-23-093 en faveur de la revitalisation du centre-ville entre Port-Sainte-Marie et l'EPFNA

Objet : Opération global de restructuration sur un îlot prioritaire du centre-ville

Contexte : La commune lauréate du dispositif PVD a une forte problématique de logements et immeuble mixte dégradés et vacants dans son centre-bourg. L'EPFNA a déjà réalisé en interne un gisement foncier sur les immeuble mixte ou commercial du centre-ville.

La commune a réalisé une ÉTUDE STRATÉGIQUE DE REVITALISATION DE PORT-SAINTE MARIE, en lien avec SOLIHA et la SEM 47, avec un focus sur

- 1- le commerce et habitat en centre-ville. Les fiches actions ont été fraîchement présentés en juin 2023.
- 2- le Patrimoine et Tourisme
- 3- le Développement économique

Afin de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, les élus et les acteurs du territoires ont ciblés des îlots prioritaires pour démarrer une opération de réhabilitation et de restructuration.

Projet : Une concession d'aménagement est à l'étude pour la restructuration d'un îlot prioritaire du centre-ville : démolition de certain immeuble, réhabilitation de logements, aération, resserrer le linaire commerçant, amélioration du stationnement, création d'espace vert.

Durée : 4 ans

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
638 633 € / 965 071 €	315 520 €	687 124 €

Périmètre : périmètre de veille sur un îlot du centre-ville



 Périmètre de veille (1,16 ha)
 Périmètre de réalisation (916 m²)



CONVENTION DE VEILLE N°47-23-093

EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Port-Sainte-Marie**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jean-Barenes à PORT-SAINTE-MARIE (47130), représentée par **Monsieur Jacques LARROY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du 12/10/2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de PORT-SAINTE-MARIE

La commune de Port-Sainte-Marie est localisée au Centre-Sud du département du Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine. Membre de la Communauté de communes du Confluent et des coteaux de Prayssas, elle fait partie de l'arrondissement d'Agen et au canton de Port-Sainte-Marie.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la route départementale 813 entre Tonneins et Agen. Elle est située sur la Garonne et a seulement 20 km environ d'Agen. Elle est également desservie par les trains TER Aquitaine grâce à sa situation privilégiée sur la ligne Bordeaux-Toulouse.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif des Petites Villes de Demain.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 846	18 800	331 271
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,7%	0,1%	-0,1%
Taux de vacance du parc de logements	17,2%	12,1%	11,7%
Nombre de personnes par ménages	2,39	2,29	2,09
Nombre de commerces, transports, hébergements, restauration	39	389	8 648
Taux de chômage annuel moyen	19,4%	14,7%	14,0%

Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas a été créée le 1^{er} janvier 2017, regroupant aujourd'hui 29 communes, et 18 800 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 11 juillet 2018	
-----	-----------------------------	--

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Port-Sainte-Marie et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- Les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- Les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

La commune lauréate du dispositif PVD a une forte problématique de logements et immeuble mixte dégradés et vacants dans son centre-bourg. L'EPFNA a déjà réalisé en interne un gisement foncier sur les immeuble mixte ou commercial du centre-ville. La commune a réalisé une ÉTUDE STRATÉGIQUE DE REVITALISATION DE PORT-SAINTE MARIE, en lien avec SOLIHA et la SEM 47, avec un focus sur :

- 1- le commerce et habitat en centre-ville. Les fiches actions ont été fraîchement présentés en juin 2023.
- 2- le Patrimoine et Tourisme
- 3- le Développement économique

Afin de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, les élus et les acteurs du territoire ont ciblés des îlots prioritaires pour démarrer une opération de réhabilitation et de restructuration.

Une concession d'aménagement est à l'étude pour la restructuration d'un îlot prioritaire du centre-ville : démolition de certain immeuble, réhabilitation de logements, aération, resserrer le linéaire commerçant, amélioration du stationnement, création d'espace vert.

Le secteur de veille est identifié comme « îlot du centre-ville » et défini par les éléments suivants :



Au sein du périmètre de veille, un foncier est ajouté en réalisation. Il s'agit de l'emprise stratégique pour la réalisation du projet :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle
D 339	620m2	jardin	5082 Rue De L Eveque	Ua	PM1 Plans de Prévention des risques naturels ou miniers et AC1 Monuments historiques
D 380	185m2	Immeuble mixte	9 rue Docteur Chanteloube		
D 395	105m2				

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie,

réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2. Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui de la réflexion engagée par la Commune pour la définition de son projet.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, le ou les biens identifiés durant la phase d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Sans objet

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de :

600 000 €.

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis d'éventuelles dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante

La délibération ou accord donné préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date **du 31/12/2027**.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les

conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée dans le cadre de la présente convention, la personne publique garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement par la personne publique garante des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...) après cette date.

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensembles des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

Les parties peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des orientations issues des différentes études.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 2 exemplaires originaux

La commune de Port-Sainte-Marie
représentée par son maire,

Jacques LARROY

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 134

Convention de réalisation n°47-23-089 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville entre La commune de Miramont-de-Guyenne et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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°47-23-089 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville entre La commune de Miramont-de-Guyenne 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023


Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-23-089 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville entre La commune de Miramont-de-Guyenne et l'EPFNA

Objet : Opération en renouvellement urbain, d'une friche situé en centre-ville pour implanter un programme de logements

Contexte : La bastide de Miramont de Guyenne est un pôle relai important du nord-ouest du Lot et Garonne qui a connu une forte déprise économique et démographique depuis le déclin de ses industries à partir de la fin des années 1980. Son centre-ville, en difficulté est lauréat du programme Petites Villes de Demain.

Projet : La commune souhaite la construction d'un programme de logements individuels adaptés sur une friche commerciale. L'opérateur potentiel est déjà identifié. Le projet prévoit la construction d'une douzaine de logements avec des espaces extérieurs sur un foncier qui est actuellement occupé par une friche (un ancien garage), en plein cœur de la bastide.

La commune sollicite l'EPFNA pour acquérir (le propriétaire est vendeur) puis démolir le bien.

Durée : 3 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
1 827 767 € / 2 133 977 €	505 645 €	1 311 285 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation s'étend uniquement sur la friche qui occupe une surface et un emplacement stratégique en plein cœur de la bastide historique.





CONVENTION REALISATION N°47-23-089

en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville

ENTRE

LA COMMUNE DE MIRAMONT DE GUYENNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Miramont de Guyenne** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de l'Hôtel de Ville à MIRAMONT DE GUYENNE (47800), représentée par **Monsieur Jean Noel VACQUE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°**B-2023-** du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

PRÉAMBULE

La Commune de MIRAMONT DE GUYENNE

La commune de Miramont de Guyenne est localisée au nord-ouest du département du Lot et Garonne entre les agglomérations de Marmande et Villeneuve-sur-Lot. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Pays de Lauzun depuis 1993.

La bastide de Miramont-de-Guyenne a longtemps été considérée comme l'une des capitales françaises de l'industrie de la chaussure. Or cette économie s'est écroulée à partir des années 1980, laissant de nombreuses friches sur le territoire. A ce titre la Commune est lauréate du programme PVD, pour essayer de sauvegarder les commerces et les services encore présents sur ce pôle relais important du Département.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Miramont de Guyenne	Communauté de communes du Pays de Lauzun	Département
Population	3 092	10 372	331 271
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 0,7 %	-0,4 %	- 0,1%
Taux de vacance du parc de logements	18,9 %	12,8 %	11,7 %
Nombre de personnes par ménages	1,86	2,02	2,10

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	approuvé le 05/04/2018	Zone couverte par le plan local d'urbanisme (PLU)
PLH	-	-
SCOT	Intégration en cours	SCoT de Val de Garonne, Guyenne, Gascogne

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
	le développement des activités et des services

	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

La ville de Miramont-de-Guyenne, lauréate du programme "Petite ville de demain" a été intégrée à la réflexion menée par la communauté de communes du Pays de Lauzun d'élaboration d'une opération de revitalisation du territoire intercommunale (convention ORT).

Dans le cadre du projet d'ORT, la reconversion de la friche commerciale en Habitat inclusif sénior s'inscrit dans l'orientation générale de l'ORT "Recréer une offre de logement attractive et de qualité en centralité", ce projet s'inscrit à l'intérieur du futur périmètre d'ORT et fait l'objet d'une fiche action détaillée de la future convention d'ORT.

La Commune de Miramont de Guyenne a saisi l'EPFNA pour acquérir une friche au cœur de la bastide. Il s'agit d'une friche qui accueillait anciennement un magasin de brocante, elle-même installé dans un ancien garage.

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements et de redynamisation de centre ancien via la reconversion de cette friche, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération d'environ 11 logements partagés (habitat inclusif).

Le secteur d'intervention est identifié comme « friche commerciale » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AC n°241	810 m ²	Friche commerciale	10 Rue Jasmin	Ua	Secteur de la bastide	Vacant
AC n°865	437 m ²					

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



2.2. Définition du projet

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction

Nombre de logements prévus	Entre 10 et 11 logements
Dont sociaux	tous
Typologies des logements	T1 et T2

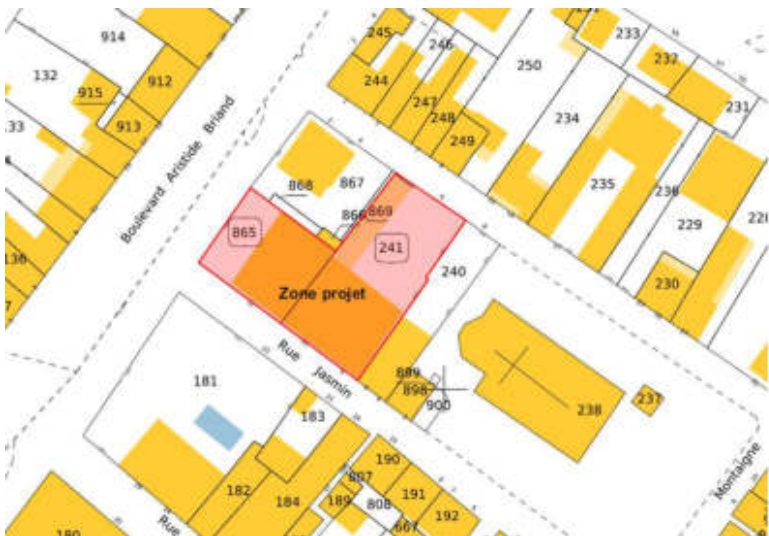
Une étude a permis de déterminer une programmation de logement sur ce site en cœur de bourg. Le PLU est peu assez contraignant et permet la réalisation d'un projet mais le nombre de logements dépend en grande partie de la surface nécessaire au stationnement.

Les logements inclusifs sont composés de T1 et de T2, à construire à simple rez-de-chaussée, ayant respectivement une surface d'environ 32 à 36 m² et de 44 à 45 m².

Tous les logements sont accessibles PMR.

Chaque logement de cet habitat en bandes comprend un jardin privatif avec une petite terrasse.

L'opération pourrait accueillir 11 logements sociaux.



Plan masse ou visuel prévisionnel ou orientation d'aménagement



2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à :

- la Commune (si démolition par la commune) ou à l'opérateur (si démolition par l'EPFNA ou par l'opérateur).

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

Sans objet

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : **mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)**
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune / de l'Intercommunalité.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget vous sera alors envoyé au préalable.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Les dépenses engagées au titre de la convention de veille n°47-23-042 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de€ au xx/xx/xxx (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- XXXX € de frais de diagnostics avant travaux

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de :
450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liées aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2026**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la

représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune, et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune Miramont de Guyenne
représentée par son maire

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Jean Noël VACQUE

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/... en date du....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-135

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n° 47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, 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°4 à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n° 47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Objet : L'avenant doit permettre de prolonger la durée de la convention, pour approfondir le montage de chaque projet et finaliser leur sortie opérationnelle.

Contexte : Depuis la signature de la convention le 9 mars 2018, la commune a sollicité l'EPFNA pour plusieurs projets afin de soutenir la redynamisation de son centre-bourg. Quatre acquisitions ont déjà été effectuées à ce titre, avec des destinations différentes.

Les sorties de projet seront soit privées (rachat pour un projet commercial, ou pour une initiative contribuant à la valorisation du territoire), soit publiques (rachat par la collectivité pour l'amélioration du cadre de vie, ou par une structure visant la garantie de la sécurité des populations sur le territoire).

Ces initiatives s'inscrivent dans la logique d'Opération de Revitalisation des Territoires lancée sur le territoire de VGA, et dans laquelle la commune est impliquée depuis maintenant plusieurs mois.

Projet : Nous travaillons sur le montage de trois projets différents :

- projet création d'un commerce (AH 105- 151) en lien avec la SEM 47 et un projet de logement sur le reste de la parcelle en lien avec un bailleur local ;
- Projet d'une nouvelle caserne de pompier avec le SDIS (ZN60 & 178) ;
- Projet de réhabilitation pour y implanter une activité de café associatif ou restaurant (AH110), un exploitant a été trouvé et nous travaillons avec la partie foncière de la SEM pour les travaux de réhabilitation ;

Durée : 5 ans + 2 ans

Montant : 700 000 €

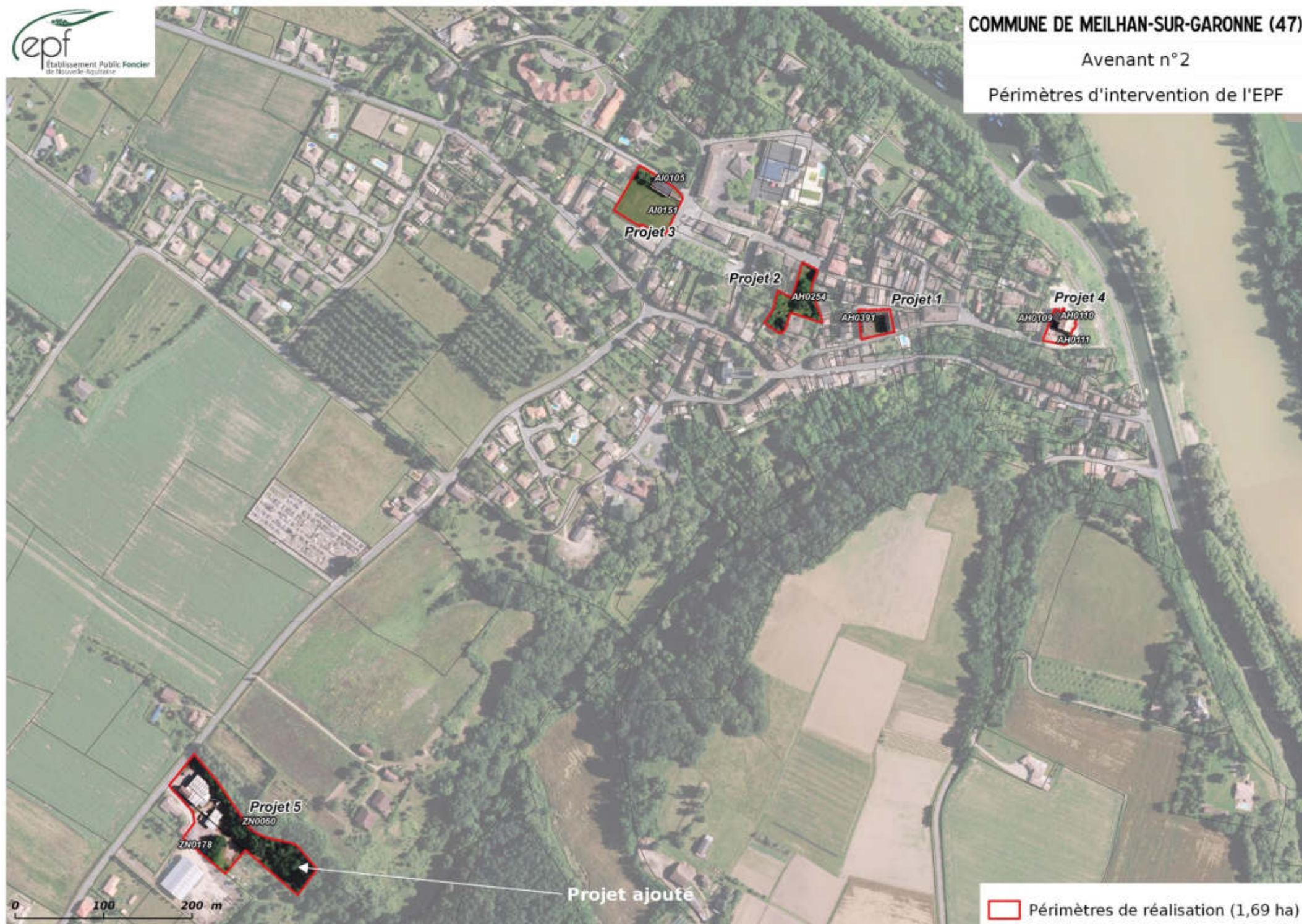
Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
603 917 € / 424 626 €	127 560 €	634 861 €

Périmètre : Trois périmètres de réalisation encore actifs :

- projet création d'un commerce (AH 105- 151) ;
- Projet caserne de pompier avec le SDIS (ZN60 & 178);
- Projet café associatif ou restaurant (AH110) ;





**AVENANT N° 4
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-17-074
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MEILHAN-SUR-GARONNE (47)

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Meilhan-sur-Garonne dont le siège est situé –Place Neuf Brisach- 47 180 MEILHAN SUR GARONNE représentée par son maire, Madame Régine POVEDA, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son vice-président, **Monsieur Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par un arrêté de délégation de signature en date du
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 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 12 octobre 2023,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Depuis la signature de la convention le 9 mars 2018, la commune a sollicité l'EPFNA pour plusieurs projets afin de soutenir la redynamisation de son centre-bourg.

Quatre acquisitions ont déjà été effectuées pour cela, avec des destinations différentes. Ces initiatives s'inscrivent dans la logique d'Opération de Revitalisation des Territoires lancée sur le territoire de Val de Garonne Agglomération, et dans laquelle la commune est impliquée depuis maintenant plusieurs années.

Actuellement, un travail et des réflexions sont en cours sur le montage de trois projets différents :

- projet de création d'un commerce (AH 105- 151) en lien avec la SEM 47 et un projet de logement sur le reste de la parcelle en lien avec un bailleur local ;
- Projet d'une nouvelle caserne de pompiers avec le SDIS (ZN60 & 178) ;
- Projet de réhabilitation pour y implanter une activité de café associatif ou un restaurant (AH110), un exploitant ayant été trouvé et réflexion en cours avec la SEM 47 pour les travaux de réhabilitation ;

La convention arrivant à échéance, il est nécessaire de la prolonger pour laisser le temps d'affiner les différents projets avec chaque opérateur.

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, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2025**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 3 – Modification du règlement d'intervention

Cet article vise à annuler et remplacer le règlement d'intervention annexé à la convention opérationnelle n°47-17-074.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-17-074 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Meilhan-sur-Garonne
représentée par son maire,

Régine POVEDA

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son vice-président,

Christian PEZZUTTI

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2023/..., en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention opérationnelle n°47-17-074

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-136

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, 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°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Objet : Favoriser la redynamisation du centre-bourg en ciblant des immeubles vacants et agir en renouvellement urbain

Contexte : La commune de Tonneins, VGA et l'EPFNA ont signé en début d'année 2019 une convention relative à la redynamisation du centre-ancien. Cette convention définissait 3 périmètres d'intervention sur lesquels la collectivité envisageait l'intervention de l'EPFNA.

Suite à plusieurs échanges en commun, et la sélection de la collectivité comme commune Action Cœur de Ville, l'EPFNA a recentré son intervention sur un foncier situé cours de l'Yser, acquis de manière amiable en 2019.

En début d'année 2020, suite à la sélection de la commune pour le Programme "Réinventons nos Cœurs de Ville", la collectivité a sollicité l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise foncière du deuxième bien, ciblé dans l'Appel à Projets (AAP). Le bien a été acquis de manière amiable en 2020.

Désormais, la commune souhaite surtout travailler avec l'EPFNA sur la sortie opérationnelle pour ces deux acquisitions. Deux investisseurs très différents ont été ciblés pour chaque foncier et des promesses de ventes sont en cours de rédaction.

L'échéance de la convention étant fixée fin 2023, il convient de prolonger la convention le temps de finaliser les ventes.

Projet : Opérations mixtes en réhabilitation en centre ville, sur deux immeubles :

- un programme de 10 logements à vocation touristique;
- un programme mixte intégrant des commerces en RDC et 8 logements aux étages;

Durée : prolongation jusqu'au 31/12/2025

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 113 034 € / 4 616 520 €	1 038 562 €	7 684 122 €

Périmètre : Le périmètre de veille est supprimé.

la convention comporte deux périmètres de réalisation sur deux immeubles situés :

- 22 cours de l'Yser (AL0408)
- "friche de l'ancien GITEM", place Jean-Jaurès (AL0494 & 0496)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-18-142
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE TONNEINS,
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Tonneins, dont le siège est situé Place Zoppola - 47400 Tonneins représentée par son maire, **Monsieur Dante RINAUDO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son vice-président, **Monsieur Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par un arrêté de délégation de signature en date du

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 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 12 octobre 2023,

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Tonneins, VGA et l'EPFNA ont signé en début d'année 2019 une convention relative à la redynamisation du centre-ancien. Cette convention définissait 3 périmètres d'intervention sur lesquels la collectivité envisageait l'intervention de l'EPFNA. Après plusieurs échanges en commun, et la sélection de la collectivité au dispositif Action Cœur de Ville, l'EPFNA a recentré son intervention sur un foncier situé cours de l'Yser, acquis de manière amiable en 2019.

En début d'année 2020, suite à la sélection de la commune pour le Programme : "Réinventons nos Cœurs de Ville", la collectivité a sollicité l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise foncière du deuxième bien, ciblé dans l'Appel à Projets (AAP). Un immeuble mixte vacant qui était auparavant occupé par un magasin GITEM au rez-de-chaussée. Le bien a été acquis de manière amiable en 2020.

Désormais, la commune souhaite surtout travailler avec l'EPFNA sur la sortie opérationnelle pour ces deux acquisitions. Deux investisseurs très différents ont été ciblés pour chacun foncier et des promesses de ventes sont en cours de rédaction. L'échéance de la convention étant fixée fin 2023, il convient de prolonger la convention le temps de finaliser les ventes de ces biens.

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 retrouvent 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, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2025**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 3 – Précision des périmètres d'intervention

Cet article vient modifier l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION initiale et est ainsi réécrit :

L'article 2.1 : « Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée » **est supprimé**. La convention ne comporte plus de périmètre de veille.

L'article 2.2 : « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention sera engagée » est ainsi réécrit :

- Projet 1 : Maison d'habitation « cours de l'Yser »

Site : Parcelle cadastrée AL n°408, sises 22 cours de l'Yser (dans le prolongement du cours de la Marne), d'une superficie de 385 m² Le bien, propriété d'une indivision, est localisé non loin du centre-ville, avec vue immédiate sur la Garonne (Quai du Bac).

Il s'agit d'une maison de caractère à vocation d'habitation, édifiée en R+2, d'une surface bâtie au sol de 300 m². En effet, sa façade est assez bien conservée et ne nécessiterait du coup aucun travail de ravalement.

Projet : La commune souhaite intervenir sur ce bien. Actuellement vacant, mais très bien situé, il représente un fort potentiel en termes de surface et de situation pour la création de logements.

A ce stade il est envisagé un programme de logements touristiques.

- Projet 2 : « friche commerciale »

Site : situé place Jean-Jaurès, cadastrée section n°AL0494 et 0496.

Il s'agit d'un immeuble mixte vacant, situé en plein centre-ville. Cet immeuble était occupé par un magasin GITEM fermé depuis nombreuses années.

Projet : La commune souhaite intervenir pour faciliter la réalisation d'un programme de logements.



ARTICLE 4 – Modification du règlement d'intervention

Cet article vise à annuler et remplacer le règlement d'intervention annexé à la convention opérationnelle n°47-18-142.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-18-142 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Tonneins
représentée par son maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Dante RINAUDO

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son vice-président,

Christian PEZZUTTI

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2023/..., en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention opérationnelle n°47-18-142

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 137

Convention de réalisation n°47-23-090 en faveur de la valorisation touristique entre la commune de Lauzun et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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°47-23-090 en faveur de la valorisation touristique entre la commune de Lauzun et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE




Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOUJ-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-23-090 en faveur de la valorisation touristique entre la commune de Lauzun et l'EPFNA

Objet : Favoriser le développement touristique du territoire de Lauzun par la maîtrise foncière d'un Monument Historique.

Contexte : La commune de LAUZUN est localisée au nord du département du Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine. Située entre Castillonnès et Miramont-de-Guyenne, c'est une commune limitrophe avec le département de la Dordogne dont la rivière Le Dropt marque la frontière avec le Lot et Garonne.

Elle se situe à égale distance, à seulement 30 minutes des villes de Marmande, Bergerac et Villeneuve sur Lot. Lauzun est une commune rurale, ancien chef-lieu de canton, aujourd'hui siège de la Communauté de communes qui regroupe vingt communes et une population d'environ 10 700 habitants.

Projet : Favoriser le tourisme patrimonial de manière durable. L'objectif de Lauzun est de faire du Château un point d'intérêt majeur et de rayonnement pour l'ensemble du territoire. L'attractivité potentielle du site doit contribuer au développement économique local par sa mise en valeur et son accessibilité au public sur une large période (avril à novembre).

Les retombées économiques attendues sont une opportunité pour une zone rurale comme le Pays de Lauzun. A l'exemple de Duras, ce vecteur d'image pourra rayonner sur sa périphérie en apportant un souffle nouveau à l'ensemble du territoire. L'économie touristique locale espère être dopée par cet emblème du Pays de Lauzun.

Outre les visites pour leurs retombées locales qui dynamiseront les commerces et les hébergements, Lauzun souhaite devenir un complément des châteaux de Duras et Bonaguil en Lot et Garonne, et par sa proximité avec le Périgord, s'inscrire plus largement dans l'offre régionale du Périgord Sud et du Haut Agenais.

Durée : 5 ans

Montant : 2 500 000 € (comprend la possibilité d'acquérir le bien en pleine propriété mais il est bien envisagé d'acquérir en démembrement de propriété)

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
303 747 € / 384 189 €	148 708 €	582 619 €

Périmètre : périmètre de réalisation de 3,53ha, (un seul compte de propriété)





CONVENTION REALISATION N°47-23-090

EN FAVEUR DE LA VALORISATION TOURISTIQUE DE LAUZUN

ENTRE

LA COMMUNE DE LAUZUN (47)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lauzun**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2, rue Marcel Hervé - 47410 LAUZUN, représentée par **Monsieur Jean-Pierre BARJOU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du 12/10/2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de LAUZUN

La commune de LAUZUN est localisée au nord du département du Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine. Située entre Castillonnès et Miramont-de-Guyenne, c'est une commune limitrophe avec le département de la Dordogne dont la rivière Le Dropt marque la frontière avec le Lot et Garonne.

Elle se situe à égale distance, à seulement 30 minutes des villes de Marmande, Bergerac et Villeneuve sur Lot. Lauzun est une commune rurale, ancien chef-lieu de canton, aujourd'hui siège de la Communauté de communes qui regroupe vingt communes et une population d'environ 10 700 habitants.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (*données INSEE 2020*) :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	739	10 324	330 844
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,5%	-0,4%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux (type HLM)	1,1%	2,8%	9,5%
Taux de vacance du parc de logements	11,6%	12,5%	11,7%
Nombre de personnes par ménages	2,00	2,01	2,09
Nombre d'emplois	240	2 784	124 627
Nombre d'entreprises	86	896	24 554
Nombre de commerces, transports, hébergements, restauration	20	237	8 648
Taux de chômage annuel moyen	10,7%	13,5%	13,2%

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6/12/2013.	PLUi en construction

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA

- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

Développement de l'activité touristique

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

L'histoire et l'architecture font de Lauzun un village intéressant et pittoresque où l'on peut y découvrir la halle, les maisons à colombages et les étroites venelles du Moyen-Age. On peut également y admirer l'ancien couvent, le cadran solaire de la place Boussion et ses nombreux édifices classés aux monuments historiques, l'aile Renaissance du château de Lauzun, l'Église Saint-Etienne avec sa chaire et son retable sculptés et la fameuse « Maison aux Cariatides » du début du XIXème.

Le château de Lauzun, lieu d'histoire, est la demeure du premier duc de Lauzun, Antonin Nompard de Caumont (1632-1723). Son architecture est un témoignage du XVIème, dans la vaste salle des gardes et son sol pavé de tomettes en forme de losange, mais aussi de la Renaissance. On peut apprécier la façade, l'aile, la lucarne ou encore la porte centrale, mais également à l'intérieur, ses deux cheminées monumentales de style Renaissance italienne en marbre.

Sa première construction date du XIIIème siècle. Nompard de Caumont est alors seigneur de Lauzun. Pendant les guerres de religion, une partie de la famille Caumont devient protestante (Caumont La Force) et l'autre reste

catholique (Caumont-Lauzun). Lauzun recevra des hôtes prestigieux qui l'aideront à se distinguer et passer de seigneurie à baronnie (1570) puis duché (1692) : en 1565 le roi Charles IX et Catherine de Médicis et en 1576, Henri de Navarre.

En 1963, il est classé aux monuments historiques. En 1990, il est acheté par des particulier qui le restaure pendant plus de dix ans et l'ouvre à la visite jusqu'à sa mise en vente en 2014.

Le secteur d'intervention est identifié comme « CHATEAU DE LAUZUN » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB 185	166 m ²	Bâti	23 rue du Château	Ua	Vacant
AB 186	14 841 m ²	Non bâti	Le Bourg	NP	Vacant
AB 187	419 m ²	Bâti	Le Bourg	Np	Vacant
AB 188	4 300 m ²	Bâti pour partie	Le Bourg	Ua	Vacant
AB 189	827 m ²	Non bâti	Le Bourg	Ua	Vacant
AB 190	705 m ²	Non bâti	Le Bourg	Ua	Vacant
AB 191	2 315 m ²	Non bâti	Le Bourg	Ua	Vacant
AB 192	1 332 m ²	Bâti pour partie	29 rue St-Colomb	Ua	Vacant
AB 193	5 751 m ²	Non bâti	Le Bourg	Np	Vacant
AB 194	4 900 m ²	Non bâti	Le Bourg	Np	Vacant

Détail des connaissances du site :

- PM1 Plans de Prévention des risques naturels ou miniers
- AC2 Sites inscrits et classés
- AC1 Monuments historiques

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



2.2. Définition du projet

Ces 30 dernières années le Château a appartenu à un propriétaire privé, et n'ouvrait ses portes au public que 40 jours dans l'année. L'objectifs d'une maîtrise publique, pour la Mairie :

- donner au château une vocation patrimoniale et touristique ;
- favoriser et redonner une attractivité territoriale directe sur la commune, avec des retombées es-comptées pour l'activité du centre-ville, à l'image de ce qu'engendre le Château de Duras sur les commerces de centre bourg ;
- mais également des retombées sur les communes alentours à l'échelle intercommunale (Miramont de Guyenne, et villages remarquables), mais également à l'échelle départementale ;

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

Favoriser le tourisme patrimonial de manière durable. L'objectif de Lauzun est de faire du Château un point d'intérêt majeur et de rayonnement pour l'ensemble du territoire. L'attractivité potentielle du site doit contribuer au développement économique local par sa mise en valeur et son accessibilité au public sur une large période (avril à novembre).

Les retombées économiques attendues sont une opportunité pour une zone rurale comme le Pays de Lauzun. A l'exemple de Duras, ce vecteur d'image pourra rayonner sur sa périphérie en apportant un souffle nouveau à l'ensemble du territoire. L'économie touristique locale espère être dopée par cet emblème du Pays de Lauzun.

Outre les visites pour leurs retombées locales qui dynamiseront les commerces et les hébergements, Lauzun souhaite devenir un complément des châteaux de Duras et Bonaguil en Lot et Garonne, et par sa proximité avec le Périgord, s'inscrire plus largement dans l'offre régionale du Périgord Sud et du Haut Agenais.

Dans cette dimension Lauzun envisage de tirer vers le haut les différents atouts du Pays de Lauzun, Bastide de Miramont de Guyenne, villages de charme, richesses patrimoniales (fresques, pont roman notamment).

Objectifs pour la Mairie :

- Affirmation de sa vocation patrimoniale et touristique
- Attractivité territoriale directe sur la commune, avec des retombées escomptées pour l'activité du centre-ville, mais également des retombées sur les communes à l'entour (Miramont de Guyenne et villages remarquables, vélo-route de la vallée du Dropt, ...)
- Revitalisation territoriale et aménagement urbain en lien direct avec le site (espaces publics et opérations ciblées sur le patrimoine privée, telles que façades, ruelles et carreyrous...)

Dans ce cadre-là, le site :

- constitue une proposition pour des publics déjà en séjour sur le territoire et pour de nouveaux, compte-tenu de l'allongement du calendrier des visites en avant et arrière-saisons ;
- permet d'afficher l'identité et l'image de la commune, et pourrait « tirer » d'autres activités ;
- constitue par ailleurs une offre nouvelle, pour les populations locales, à valoriser dans le cadre des politiques culturelles ou dans l'animation pédagogique du territoire.

Les résultats escomptés : Les retombées directes du projet pourront se mesurer au travers des indicateurs suivants :

- Nombre de visiteurs ;
- Fréquentation de l'Office de tourisme intercommunal ;
- Recherche de labellisation :
- Village de caractère « Sites et cités remarquables » ou « Villages et cités de caractère » pour la commune ;
- L'hypothèse d'une inscription au label "Pays d'art et d'histoire" pourrait devenir un défi pour le Pays de Lauzun ;

2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à : **la Commune**.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. Dans ce cas, il peut s'agir d'étude permettant de connaître l'état du bâtiment pour affiner les coûts de portage, connaître les travaux d'entretiens nécessaires. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Sans objet

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de :

2 500 000 € (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS).

Il est envisagé d'acquérir le bien en démembrement de propriété avec la commune mais en cas de problème ou de décalage dans le temps, le montant plafond proposé dans cette convention doit pouvoir couvrir l'acquisition du bien en pleine propriété ainsi qu'une marge pour les charges et dépenses de gestion du bien sur les 5 prochaines années.

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention

- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.4. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

Ce dispositif pourra être mise en place par avenant après l'acquisition

La personne publique garante peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement.

La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de XXX € jusqu'au XXX par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la personne publique contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du : **31/12/2028**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

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 seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de LAUZUN
représentée par son maire,

Jean-Pierre BARJOU

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : convention de mise à disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 138

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beauvoir-sur-Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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 n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beauvoir-sur-Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

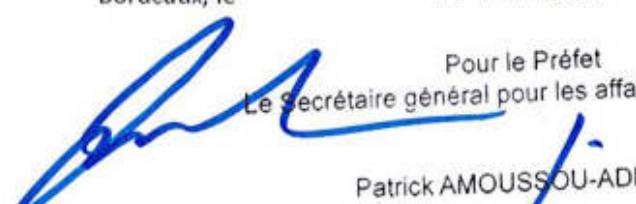


Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beauvoir-sur-Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg. Intervention sur plusieurs propriétés pour projets de logements et notamment logements séniors

Contexte : En 2019, la Commune a été mise en demeure d'acquérir une vaste parcelle constituant une dent creuse grevée par un emplacement réservé au PLU, dont l'objet est de créer des logements pour personnes âgées. Cette parcelle cadastrée A 61, d'une surface de 6 905 m², correspond au projet 2 de la convention. La Commune a souhaité confier à l'EPFNA l'acquisition de cette parcelle en lui donnant la possibilité de se substituer à elle dans le cadre de la procédure de délaissement engagée par les propriétaires.

Suite à un désaccord de ces derniers sur le prix proposé, l'EPFNA est entré dans une phase de fixation judiciaire du prix entre 2020 et 2022. Le jugement a été rendu 5 août 2022 valant transfert de propriété et fixant la valeur de cette parcelle à 164 871 € (correspondant à l'indemnité principale), soit 23,8 €/m², ainsi que 17 487 € d'indemnité de remploi et 3 000 € de frais irrépétibles pour les propriétaires sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Le Juge de l'expropriation a également mis à la charge de l'EPFNA les frais de procédure, soit 99,68 €. L'acte valant transfert de propriété a été signé le 12 janvier 2023.

Projet : En parallèle de la procédure de délaissement, la Commune a engagé des discussions avec un opérateur (Ages & Vie) qui a proposé, sur une partie du foncier, de réaliser un projet de 4 logements à destination des séniors en lien avec l'EHPAD situé à proximité. L'opérateur a indiqué être en capacité de procéder au rachat de cette emprise au 1er trimestre de l'année 2024 pour un début de travaux envisagé en suivant. L'autre partie du foncier, non concernée par le projet d'Ages & Vie, devra être valorisée par la Commune ou par un autre opérateur désigné par elle.

Durée : 14 janvier 2024 -> 31 décembre 2026

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
588 156 € / 566 919 €	207 921 €	1 588 986 €

Périmètre : Parcelle cadastrée A 61, d'une surface de 6 905 m², correspondant au projet 2 de la convention. Il s'agit d'un terrain nu (dent creuse) en centre-bourg.



 Périmètres de réalisation (9777 m²)



**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N °79-17-019
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, dont le siège est situé 29 place de l'Hôtel de Ville - 79360 Beauvoir-sur-Niort, représentée par son Maire, **Madame Séverine VACHON**, dûment habilitée par une délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2023-..... du 12 octobre 2023

Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 11 décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe 1) suivie d'un avenant n°1 signé le 2 décembre 2019 (annexe 2).

Dans le cadre de son projet de revitalisation et de réaménagement de son centre-bourg, la Commune a ciblé une emprise délaissée de 2 946 m² (projet 1 de la convention) permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que la construction de nouveaux logements.

L'EPFNA s'est porté acquéreur de deux parcelles d'une surface totale de 670 m² pour un montant de 2 680 €. Ces parcelles ont ensuite été cédées à la Commune le 30 novembre 2021 pour un montant de 3 015 € HT.

De plus, le 25 février 2019, la Commune a été mise en demeure d'acquérir une vaste parcelle constituant une dent creuse grevée par un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme, dont l'objet est de créer des logements pour personnes âgées. Cette parcelle cadastrée A 61, d'une surface de 6 905 m², correspond au projet 2 de la convention. La Commune a souhaité confier à l'EPFNA l'acquisition de cette parcelle en lui donnant la possibilité de se substituer à elle dans le cadre de la procédure de délaissement engagée par les propriétaires.

Suite à un désaccord de ces derniers sur le prix proposé, l'EPFNA est entré dans une phase de fixation judiciaire du prix entre 2020 et 2022. Le jugement a été rendu le 5 août 2022 valant transfert de propriété et fixant la valeur de cette parcelle à 164 871 € (correspondant à l'indemnité principale), soit 23,8 €/m², ainsi que 17 487 € d'indemnité de remploi et 3 000 € de frais irrépétibles pour les propriétaires sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Le Juge de l'expropriation a également mis à la charge de l'EPFNA les frais de procédure, soit 99,68 €. L'acte valant transfert de propriété a été signé le 12 janvier 2023.

En parallèle de cette procédure, la Commune a engagé des discussions avec un opérateur (Ages & Vie) qui a proposé, sur une partie du foncier, de réaliser un projet de 4 logements à destination des seniors en lien avec l'EHPAD situé à proximité. L'opérateur a indiqué être en capacité de procéder au rachat de cette emprise au plus tard au 1^{er} semestre de l'année 2024 pour un début de travaux envisagé en suivant. L'autre partie du foncier, non concernée par le projet d'Ages & Vie, devra être valorisée par la Commune ou par un autre opérateur désigné par elle.

La convention arrivant à échéance le 14 janvier 2024, le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026 afin de disposer du temps nécessaire pour procéder à la rétrocession du dernier bien porté par l'EPFNA à un opérateur désigné par la Commune ou à la Commune elle-même.

Le présent 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 DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2026, 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'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Beauvoir-sur-Niort
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Séverine VACHON

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Niortais
Représentée par son Président,

Jérôme BALOGÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUHNES** n°
2023/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°79-17-019

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-139

Convention de veille n°79-23-079 pour la requalification de l'îlot Grand'Rue 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,

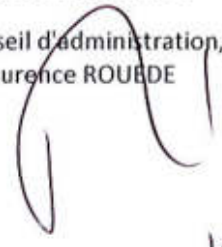
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°79-23-079 pour la requalification de l'îlot Grand'Rue entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUBEDE




Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°79-23-079 pour la requalification de l'îlot Grand'Rue entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : Intervention sur un îlot bâti pour la réalisation d'une opération d'habitat et création de locaux à destination de professionnels et réaménagement des espaces publics.

Contexte : La commune d'Echiré est localisée dans le département des Deux-Sèvres au Nord de Niort dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Niortais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D743 qui relie Niort à Parthenay et par l'A83 qui relie Niort à Nantes.

L'EPFNA a réalisé, sous l'égide d'une précédente convention, de nombreuses interventions dont les projets sont à ce jour réalisés ou en passe de l'être.

Projet : Réalisation d'une opération d'habitat et de locaux à destination de professionnels et réaménagement des espaces publics. En cohérence avec le futur PLUi-D, cette opération permet également de valoriser la densification des espaces urbains. En intervenant sur ces biens, l'objectif est de poursuivre l'effort de requalification du centre-bourg engagé par la commune.

Durée : 31/12/2026

Montant : 700 000 €

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 : Cet îlot situé Grand'Rue dans le centre-bourg d'Echiré représente une surface totale de 1 347 m² et présente un certain nombre de bâtiments à usage d'habitation dont certains sont actuellement en vente.



- Périmètre de veille (1352 m²)
- Foncier communal (AI0383 dans périmètre)







CONVENTION DE VEILLE N° 79-23-079

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT GRAND'RUE

ENTRE

LA COMMUNE D'ÉCHIRÉ

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Échiré**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de l'Église, 79410 ECHIRE, représentée par **Monsieur Thierry DEVAUTOUR**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 8 septembre 2023,

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La **communauté d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme BALOGE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **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-..... du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune d'Echiré

La commune d'Echiré est localisée dans le département des Deux-Sèvres au Nord de Niort dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Niortais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D743 qui relie Niort à Parthenay et par l'A83 qui relie Niort à Nantes.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (INSEE, 2020)	3 532	121 754	374 481
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 1,3 %	+ 0,3 %	+ 0,0 %
Taux de Logements locatifs sociaux (issus de RPLS, 2021)	8 % (2023 : 12%)	3,8 %	9,4 %
Rythme de construction annuel (2019)	14 logements	400 logements	
Taux de vacance du parc de logements	4,6 %	7,8 %	9,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,21	2,07	2,17

La communauté d'agglomération du Niortais a été créée le 1^{er} janvier 2014. Elle regroupe 40 communes et 121 754 habitants.

Documents de référence en vigueur :

SCoT	10 février 2020
PLU	16 novembre 2015
PLH 2022-2027	11 avril 2022

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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'Echiré, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune / l'Intercommunalité et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune / l'Intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune/ l'Intercommunalité, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat » et « développement des activités et des services ».

1.3. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

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>
AI 92	395 m ²	Bâti	111 Grand'Rue	UA	Occupée
AI 93	255 m ²	Bâti	103 Grand'Rue	UA	Occupée
AI 94	82 m ²	Bâti	93B Grand'Rue	UA	Occupée

AI 165	50 m ²	Bâti	89 Grand'Rue	UB	Occupée
AI 383	4 m ²	Nu	89 Grand'Rue	UB	Libre
AI 384	3 m ²	Nu	89 Grand'Rue	UB	Occupée
AI 385	5 m ²	Nu	Grand'Rue	UB	Occupée
AI 403	364 m ²	Bâti	73 Grand'Rue	UB	Occupée
AI 404	189 m ²	Bâti	73 Grand'Rue	UB	Occupée



La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2 Définition du projet

Cet îlot situé Grand'Rue dans le centre-bourg d'Echiré représente une surface totale de 1 347 m² et présente un certain nombre de bâtiments à usage d'habitation dont certains sont actuellement en vente.

A ce stade, la commune n'a pas réalisé d'études sur ce périmètre permettant de définir le projet.

Cependant, la commune s'est rapprochée de la CAN dans le cadre d'un marché à bon de commande en vue de réaliser une étude de faisabilité à l'échelle de l'îlot.

En date du 7 juillet 2023, le Conseil municipal a délibéré en vue de lancer une étude de pré-programmation sur cet îlot par un bureau d'études missionné par la CAN. Le rendu de cette étude est prévu pour le dernier trimestre 2023.

Le projet de la commune envisagé sur cet îlot est le suivant : réalisation d'une opération d'habitat et de locaux à destination de professionnels et réaménagement des espaces publics. En cohérence avec le futur PLUi-D, cette opération permet également de valoriser la densification des espaces urbains. En intervenant sur ces biens, l'objectif est de poursuivre l'effort de requalification du centre-bourg engagé par la commune.

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	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune d'Echiré se limitera, si nécessaire dans le cadre du projet de la Commune, à la réalisation d'études techniques sur le bâti existant de cet îlot en vue d'une éventuelle démolition ou réhabilitation.

Ces études techniques seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA uniquement sur demande de la Commune dans le cadre de son projet.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, 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 les 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 et de paiement 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.

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 **700 000 € (SEPT CENT MILLE EUROS)**.

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition qu'après délibération préalable de la personne publique garante, sauf dans le cas d'une décision de préemption prise en application d'une délégation du droit de préemption au cas par cas par la collectivité.

La délibération préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) ;
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention ;
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage,

augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2026**.

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 : chargée de mission Aménagement, Urbanisme, Habitat et Environnement : Morgane HENRY
- Réfèrent politique Commune : Maire : Thierry DEVAUTOUR
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Cheffe de projet Habitat / OPAH communautaire : Cécile MARQUET
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Président à la Politique de l'Habitat : Christian BREMAUD
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Arnaud HERRY

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 – TRANSMISSION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission. Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 10 – 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 11 – 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.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune d'Echiré
représentée par son Maire,

La communauté d'agglomération du
Niortais
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Thierry DEVAUTOUR

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date du
.....

Annexe 1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-140

Convention de veille n°86-23-106 pour la requalification d'un îlot dégradé en coeur de ville entre la commune de Montmorillon, la communauté de communes de Vienne et Gartempe 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°86-23-106 pour la requalification d'un îlot dégradé en coeur de ville entre la commune de Montmorillon, la communauté de communes de Vienne et Gartempe et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDI

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°86-23-106 pour la requalification d'un îlot dégradé en coeur de ville entre la commune de Montmorillon, la communauté de communes de Vienne et Gartempe et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de restructuration d'îlot en coeur de ville.

Contexte : La commune de Montmorillon est engagée dans le programme PVD. A ce titre, un îlot dégradé a notamment été identifié dans le cadre du plan guide "Montmorillon 2030".

Projet : Restructuration d'un îlot dégradé en coeur de ville en vue de permettre l'installation de nouveaux ménages dans des logements adaptés et la création d'un commerce.

Durée : 31/12/2025

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
3 466 092 € / 2 996 404 €	698 148 €	5 360 213 €

Périmètre : un périmètre de veille en coeur de ville correspondant à l'îlot

montmorillon:



CONVENTION DE VEILLE N° 86-23-109

POUR LA REQUALIFICATION D'UN ILOT DEGRADE EN CŒUR DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTMORILLON

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VIENNE ET GARTEMPE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Montmorillon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 15 rue du Four, 86500 MONTMORILLON, représentée par **Monsieur Bernard BLANCHET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du _____,

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La **communauté de communes de Vienne et Gartempe**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Daniel Cormier – BP 20017 – 86502 MONTMORILLON, représentée par **Monsieur Michel JARASSIER**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire _____,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté de communes** » ou « **la CCVG** » ;

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-2022-104 du 28 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Montmorillon

La commune de Montmorillon est localisée dans le département de la Vienne au Sud-Ouest de Poitiers. Elle fait partie de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe.

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » de l'Etat et de l'appel à manifestation d'intérêt « Revitalisation des centres-bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine, la ville est engagée dans une démarche structurante de revitalisation de son centre-ville. A ce titre, un plan guide nommé « Montmorillon 2030 » est en cours d'élaboration et vise à définir les grandes lignes en matière d'action et d'aménagement à l'échelle du centre-ville.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	5 911	39 261	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,9 %	-0,2 %	0,3 %
Taux de vacance du parc de logements	17,2 %	14,5 %	9,6 %

La Communauté de Communes Vienne et Gartempe a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle regroupe 55 communes et compte 39 261 habitants.

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'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes 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 Montmorillon, la CCVG et l'EPFNA.

Elle détermine :

- la définition des objectifs partagés par la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- la définition des 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 ;
- la définition des conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- 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
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 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>
AH 581	55 m ²	Bâti	3 Grand Rue	UA	Occupé
AH 1969	310 m ²	Bâti	6 rue Nouvelle	UA	Occupé
AH 2083	2 m ²	Non bâti	8 rue Nouvelle	UA	Occupé
AH 2084	22 m ²	Non bâti	8 rue Nouvelle	UA	Occupé
AH 2085	363 m ²	Bâti	7 Grand Rue	UA	Libre
AH 2086	16 m ²	Bâti	7 Grand Rue	UA	Libre
AH 2087	18 m ²	Non bâti	7 Grand Rue	UA	Libre
AH 2088	84 m ²	Non bâti	7 Grand Rue	UA	Occupé
AH 2011	83 m ²	Bâti	3bis boulevard Gambetta	UA	Occupé



2.2 Définition du projet

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 :

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

Cet îlot représente une surface totale de 1 365 m² organisé autour d'un immeuble vacant correspondant à l'ancienne sous-préfecture et d'un ancien commerce vacant (poissonnerie) adossé. L'immeuble est particulièrement dégradé et nécessite d'important travaux de réhabilitation. La commune a souhaité pousser la réflexion sur les biens adjacents afin de mener un travail à l'échelle de l'îlot et d'envisager un projet global de restructuration.

A ce titre, l'îlot, identifié dans le plan guide « Montmorillon 2030 » a d'ores et déjà fait l'objet de différentes études visant à proposer des pistes de scénarios et de programmation dans le cadre d'un projet de restructuration/curage de l'îlot.

Différents scénarios sont envisagés et doivent être précisés en fonction des résultats des études pré opérationnelles qui seront menées, notamment de l'étude structurelle du bâtiment :

- Scénario 1 : réhabilitation des deux immeubles pour la création de 10 logements
- Scénario 2 : réhabilitation des deux immeubles pour la création de 8 logements et d'une cellule commerciale
- Scénario 3 : Démolition/reconstruction de l'immeuble du 7/9 Grand Rue et réhabilitation de l'immeuble 5 Grand Rue pour création de logements (nombre à préciser)

Le projet de la commune est donc le suivant : réalisation d'une opération de restructuration d'îlot à dominante habitat, intégrant une part de logements locatifs sociaux. L'opération intégrera également a minima un local commercial et conservera le linéaire marchand le long de la Grand Rue. L'objectif est de poursuivre l'effort de requalification du centre-ville engagé par la commune et de permettre l'installation de nouveaux ménages sur des biens aujourd'hui très dégradés.

Il est à noter que des premiers échanges ont été engagés avec les bailleurs sociaux afin de déterminer leur intérêt pour une telle opération. De nouveaux échanges doivent être engagés par la Commune de Montmorillon et la Communauté de Communes Vienne et Gartempe avec des opérateurs immobiliers susceptibles de porter cette opération de requalification.

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 ;
- pourra procéder à l'acquisition amiable du ou des biens identifiés et déclenchera ultérieurement la transformation de la présente convention en convention de réalisation.

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 délibération du Conseil Municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune de Montmorillon se limitera à la réalisation d'études techniques sur le bâti existant de cet îlot en vue d'une restructuration d'îlot 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.

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 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 500 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

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 et/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 Maire de la commune et un technicien de la collectivité, 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 :

- Réfèrènts Techniques Commune : Marion MOUNIER-ARTIC et Olivier LUCAS
- Réfèrènt politique Commune : Maire : Bernard BLANCHET
- Réfèrènt Technique Intercommunalité : Olivier COLIN
- Réfèrènt politique Intercommunalité : Président : Michel JARASSIER
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Pierre CHIGNAC/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
Montmorillon
représentée par son Maire,

La communauté de communes
Vienne et Gartempe représentée par
son Président,

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Bernard BLANCHET

Michel JARASSIER

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 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 141

Convention de réalisation n°86-23-082 en faveur du renouvellement de l'Ilot Nord (secteur Gare) entre Grand Poitiers, la Ville de Poitiers 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°86-23-082 en faveur du renouvellement de l'Ilot Nord (secteur Gare) entre Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par 16 OCT. 2023
Bordeaux, le



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-23-082 en faveur du renouvellement de l'Ilot Nord (secteur Gare) entre Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA

Objet : Renouvellement de l'Ilot Nord : aménagements piétons, redonner de la lisibilité à la Boivre, programmes proposant habitat, commerces et activités économiques sont prévus, dans une complémentarité avec le quartier voisin Montierneuf.

Contexte : Grand Poitiers et la Ville de Poitiers sont engagés dans la transformation du quartier de la gare. L'ambition des collectivités est de faire de ce projet un levier pour le rayonnement du territoire communautaire en créant un lieu de vie urbaine de qualité inscrit dans l'écosystème du centre-ville de Poitiers et en accompagnant l'évolution des usages vers des modes de vie plus durables et résilients.

Dans le prolongement de la convention de veille n°86-21-060 en faveur du renouvellement du quartier de la gare de Poitiers signée le 21 juillet 2021 entre l'EPFNA, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers, la présente convention vise à la mise en place d'un périmètre de réalisation sur plusieurs emprises foncières au sein de l'îlot Nord dans la perspective d'acquisitions par l'EPFNA et du portage des fonciers acquis le temps de la définition du projet de Grand Poitiers sur le plan technique et financier.

Projet : Le projet de Grand Poitiers, sur cet îlot Nord est issu de plusieurs temps forts qui ont jalonné l'élaboration du plan-guide.

Le projet sur cet îlot stratégique consiste à désimperméabiliser et à renaturer le site pour redonner une lisibilité à la Boivre par l'aménagement d'un cheminement piéton en rive droite. Des programmes proposant habitat, commerces et activités économiques sont prévus, dans une complémentarité avec le quartier voisin Montierneuf.

Durée : 31/12/2027

Montant : 5 000 000 €

Garantie de rachat : CU Grand Poitiers

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
63 654 304 €	28 722 064 €	284 697 756 €

Périmètre : Il s'agit d'un vaste îlot d'environ 2ha situé entre la place Jean de Berry et la place Du Guesclin, entre la voie SNCF et le boulevard Jeanne d'Arc. Cet îlot est constitué de plusieurs propriétés en grande partie occupées et appartenant pour la plupart d'





CONVENTION DE REALISATION N°86-23-082

EN FAVEUR DU RENOUELEMENT DE L'ILOT NORD (SECTEUR GARE)

ENTRE

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE,

LA VILLE DE POITIERS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Grand Poitiers Communauté urbaine, dont le siège est situé 15 place du Maréchal Leclerc- CS 10569 - 86 021 Poitiers Cedex – représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2023
ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

d'une part,

La Ville de Poitiers, dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville - CS 10569 - 86021 Poitiers Cedex – représentée par **Madame Léonore MONCOND'HUY**, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du 9 octobre 2023.

ci-après dénommée « **Ville de Poitiers** » ;

d'autre part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général depuis le 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023 2023 n°B-2023-.....

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers sont engagés dans la transformation du quartier de la gare. L'ambition des collectivités est de faire de ce projet un levier pour le rayonnement du territoire communautaire en créant un lieu de vie urbaine de qualité inscrit dans l'écosystème du centre-ville de Poitiers et en accompagnant l'évolution des usages vers des modes de vie plus durables et résilients.

Après avoir validé le récit de projet de renouvellement du quartier actant les enjeux et objectifs, Grand Poitiers a mené une démarche collaborative et participative de construction d'un plan-guide qui apporte les cadres des futures interventions publiques et privées. Ce plan-guide fixe sur le long terme la grande ossature du projet urbain et constitue un document d'orientation et de négociation avec les différents acteurs impliqués dans le projet, garantissant une cohérence d'aménagement sur le long terme. Il a été validé par les conseils communautaire et municipal les 9 et 12 décembre 2022.

Pour garantir l'évolution du quartier en phase avec le projet en cours de construction, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers ont mobilisé des outils d'observation, de surveillance et d'intervention foncières et urbaines permettant à la fois de mieux contrôler la pression foncière et d'inscrire les initiatives des porteurs de projets de manière cohérente dans la dynamique du projet d'ensemble.

Dans le prolongement de la convention de veille n°86-21-060 en faveur du renouvellement du quartier de la gare de Poitiers signée le 21 juillet 2021 entre l'EPFNA, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers, la présente convention vise à la mise en place d'un périmètre de réalisation sur plusieurs emprises foncières au sein de l'îlot Nord dans la perspective d'acquisitions par l'EPFNA et du portage des fonciers acquis le temps de la définition du projet de Grand Poitiers sur le plan technique et financier.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés :

	Ville de Poitiers	Intercommunalité	Département
Population	88 665	194 068	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 0,3 %	+ 0,5 %	+ 0,3 %
Taux de vacance du parc de logements	8,2%	7,6 %	9,6 %
Nombre de personnes par ménages	1,7	1,95	2,07
Nombre d'établissements économiques	3 077	6 089	12 488
Nombre d'emploi dans la zone	61 108	97 975	172 065

Sources : INSEE et Observatoire des Territoires

Dans ses interventions, l'EPFNA devra tenir compte des documents d'urbanisme et réglementaires en vigueur et de leurs évolutions futures.

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 Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de Grand Poitiers et notamment les conditions financières de réalisation des études.
- les modalités de suivi de la présente convention.

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		Friches complexes
X	Développement économique		
	Protection de l'environnement		
	Lutte contre les risques		

La présente convention s'inscrit dans les axes « Logement » et « Développement économique ».

1.3. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et 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 au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme.

Cette annexe 1 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.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

La présente convention complète et précise les dispositions du règlement d'intervention en annexe 1. En cas de contradiction entre une disposition de la convention et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition de la convention.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme **ILOT NORD** et défini par les éléments suivants :

<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>
BT 9	228 m ²	Bâti	2 place Jean de Berry	U1r
BT 10	251 m ²	Bâti	4 place Jean de Berry	U1r
BT 11	165 m ²	Bâti	6 place Jean de Berry	U1r
BT 12	150 m ²	Bâti	8 place Jean de Berry	U1r
BT 13	217 m ²	Bâti	10 place Jean de Berry	U1r
BT 16	103 m ²	Bâti	10 boulevard Jeanne d'Arc	U1r
BT 17	447 m ²	Bâti	16 boulevard Jeanne d'Arc	U1r
BT 18	267 m ²	Bâti	22 rue de la Chaussée	U1r
BT 19	256 m ²	Bâti	20 rue de la Chaussée	U1r
BT 22	219 m ²	Bâti	22 rue de la Chaussée	U1r
BT 24	466 m ²	Bâti	14 boulevard Jeanne d'Arc	U1r
BT 25	3 560 m ²	Bâti	24 boulevard Jeanne d'Arc	U1r
BT 144	685 m ²	Bâti	Boulevard Jeanne d'Arc	U1r
BT 151	97 m ²	Bâti	Boulevard Jeanne d'Arc	U1r
BT 168	200 m ²	Bâti	18 rue de la Chaussée	U1r
BT 171	255 m ²	Bâti	16 rue de la Chaussée	U1r
BT 197	11 593 m ²	Bâti	18 boulevard Jeanne d'Arc	U1r

Il s'agit d'un vaste îlot situé entre la place Jean de Berry et la place Du Guesclin, entre la voie SNCF et le boulevard Jeanne d'Arc. Cet îlot est constitué de plusieurs propriétés en grande partie occupées et appartenant pour la plupart d'entre-elles à des sociétés foncières privées.

La partie Nord de l'îlot est composée de plusieurs immeubles mixtes donnant sur la place Jean de Berry, comprenant des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

Sur la partie centrale de l'îlot, le long du boulevard Jeanne d'Arc, se trouvent une station-service en activité ainsi que des maisons d'habitation (rue de la Chaussée).

Le reste de l'îlot est constitué d'un vaste espace à usage de stationnement et de plusieurs bâtiments dont notamment l'immeuble « Le Connétable » (parcelle BT 197) occupé en majeure partie par des commerces et services.



2.2 Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention de veille n°86-21-060.

Le projet de Grand Poitiers, sur cet îlot Nord est issu de plusieurs temps forts qui ont jalonné l'élaboration du plan-guide.

Le projet sur cet îlot stratégique consiste à désimperméabiliser et à renaturer le site pour redonner une lisibilité à la Boivre par l'aménagement d'un cheminement piéton en rive droite. Des programmes proposant habitat, commerces et activités économiques sont prévus, dans une complémentarité avec le quartier voisin Montierneuf.



Image non contractuelle

2.2.A - Le Programme envisagé

A ce stade de l'élaboration du projet, la programmation est celle prévue dans le plan guide. Toutefois, Grand Poitiers a engagé concomitamment à la signature de la présente convention une étude sur l'équilibre financier global du projet. Cette étude comporte la réalisation d'un bilan d'aménagement qui pourrait éventuellement faire évoluer le projet de faisabilité opérationnelle.

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier acquis en vue de la réalisation du projet à un aménageur et/ou des opérateurs immobiliers.

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

Sur la durée de la convention plusieurs étapes seront engagées par la collectivité et/ou l'EPFNA, comme :

- Les négociations
- Les acquisitions
- La réalisation d'études complémentaires
- Les cessions
-

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 d'intérêt général.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec Grand Poitiers.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets à la demande de Grand Poitiers. Le droit de préemption urbain sera ainsi délégué à l'EPFNA sur les biens identifiés en périmètre de réalisation de la présente convention.
- Pourra engager sur demande de Grand Poitiers et après délibération de la collectivité, 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 REALISATION 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. Grand Poitiers pourra solliciter si besoin l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
X	Étude géotechnique

X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude historique et documentaire
X	Etude pollution des sols
X	Expertise immobilière

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 Grand Poitiers, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, Grand Poitiers donnera son accord sur 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'interlocuteur principal 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 ses 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 Grand Poitiers 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, le cas échéant, seront 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 ou des prestataire(s).

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, Grand Poitiers sera redevable du montant des études et des dépenses annexes.

Le remboursement par Grand Poitiers des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2 Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA pourront être mis à disposition de la personne publique contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition et après accord de cette dernière.

L'EPFNA cherchera pour chaque bien acquis à préserver le maximum de recettes pendant la durée du portage du foncier et à assurer une occupation des locaux pour éviter tout phénomène de squat notamment en proposant des conventions d'occupation précaire.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention de veille

Les dépenses engagées sur les opérations ci-dessous dans le cadre de la convention de veille n°86-21-060 précitée, sont intégrées dans la présente convention de réalisation pour un montant total de **369 043,28 € HT** au 04/08/2023 et font partie intégrante du dit plafond global.

- Opération n°8621060001 (16 boulevard Jeanne d'Arc) – Montant total de 368 136,77 € HT - Détail des dépenses engagées :
 - 350 000,00 € de frais d'acquisition (immeuble cadastré BT 17 sis 16 boulevard Jeanne d'Arc acquis par l'EPFNA le 10/05/2022 suite à une préemption) ;
 - 10 416,67 € de frais annexes (notaire, agence, huissier) ;
 - 1 195,00 € de travaux de sécurisation et entretien ;
 - 6 525,10 € de frais de gestion (impôts, assurance, autres frais de portage).
- Opération n°8621060003 (14 rue de la Chaussée) – Montant total de 493,71 € HT correspondant aux frais d'huissiers dans le cadre de la préemption en révision de prix de ce bien (le vendeur a retiré son bien de la vente).
- Opération n°8621060004 (4 place Jean de Berry) – Montant total de 412,80 € HT correspondant aux frais d'huissiers dans le cadre de la préemption en révision de prix de ce bien (le vendeur a retiré son bien de la vente).

Dans le cadre de son intervention sur le secteur Gare, l'EPFNA a également fait réaliser une étude historique et documentaire à l'échelle de l'Ilot Nord pour un montant de 4 330,00 € HT. Le lancement de cette prestation a été validé par un accord de collectivité signé en date du 04/04/2023. Cette somme a été stockée provisoirement par l'EPFNA dans l'attente de la signature de la présente convention. Cette dépense de **4 330,00 € HT** est ainsi intégrée dans la présente convention de réalisation et fait partie intégrante du dit plafond global.

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 **5 000 000 € HT (CINQ MILLIONS D'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.

5.3 Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans délibération de Grand Poitiers.

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante. 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.

5.4 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, Grand Poitiers est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à Grand Poitiers 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 5.2.
- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à Grand Poitiers par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- Grand Poitiers s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention au plus tard l'année du terme de la convention.
- Grand Poitiers 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, Grand Poitiers 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 entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, Grand Poitiers 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...), Grand Poitiers 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 Grand Poitiers dans les meilleurs délais une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par Grand Poitiers, la cession à Grand Poitiers est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées à l'exclusion des recettes déjà perçues par l'EPFNA.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à Grand Poitiers, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées et des recettes perçues 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 Grand Poitiers dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2027**.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, Grand Poitiers remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et les 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 Grand Poitiers 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 TECHNIQUES, POLITIQUES ET DE SUIVI

7.1 Comité de pilotage

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant a minima la Présidente de Grand Poitiers ou son représentant, le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant et l'aménageur s'il se voit confier une mission concernant le périmètre de la présente convention. 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, le/la représentant(e) de la Ville de Poitiers 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 de la Présidente de Grand Poitiers ou de son représentant. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7.2 Comité technique

Il est créé un comité technique réunissant les techniciens de chaque partie co-contractante au moins une fois par trimestre et davantage si besoin selon l'avancée du suivi de la convention. Chaque partie pourra associer à ce comité technique toute personne compétente sur ce dossier. Il se réunira à la demande de la collectivité et a pour but d'assurer le suivi de la mise en place de cette convention. Il est convenu que des outils de suivi d'avancement soient construits en début de convention entre Grand Poitiers et l'EPFNA pour suivre l'avancée des demandes d'acquisition. L'outil sera actualisé par l'EPFNA tous les 2 mois et transmis en amont des réunions techniques.

Au vu des résultats de la mission dont il est question à l'article 2.2.A, le programme est susceptible d'évoluer. En lien avec Grand Poitiers, des échanges seront nécessaires entre la SPL Poitou Aménagement et l'EPFNA afin de permettre à la SPL de compléter son bilan d'aménagement par les éléments recueillis auprès de l'EPFNA.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers 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.

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers 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 Grand Poitiers et la Ville de Poitiers toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 10 – COMMUNICATION

Grand Poitiers, la Ville de Poitiers 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 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit et prendra effet à la date de transfert des biens par acte notarié. L'EPFNA poursuivra toutefois la gestion des biens acquis jusqu'au transfert effectif à la collectivité.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. Résiliation de droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si Grand Poitiers renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe Grand Poitiers de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Grand Poitiers dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Grand Poitiers devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

Grand Poitiers procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Poitiers
représentée par sa Maire,

Léonore MONCOND'HUY

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine,
représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Grand Poitiers Communauté
urbaine,
représentée par sa présidente,

Florence JARDIN

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, M. Pierre BRUNHES n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 142

Avenant n°2 à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire des communes de Poitiers et Buxerolles

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 cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire des communes de Poitiers et Buxerolles, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **13 OCT. 2023**

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire des communes de Poitiers et Buxerolles

Objet : Déploiement du programme Action Cœur de Ville pour la période 2023-2026

Contexte : Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville porte l'objectif de :

- (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes,
- lutter contre l'étalement urbain,
- mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique,
- « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente.

La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

Projet : Plan d'action prévisionnel global et détaillé pour la période 2023-2026 :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat
- Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager

Durée : jusqu'au 31 décembre 2026

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : Cette avenant prévoit une extension du périmètre ORT de Poitiers pour inclure :

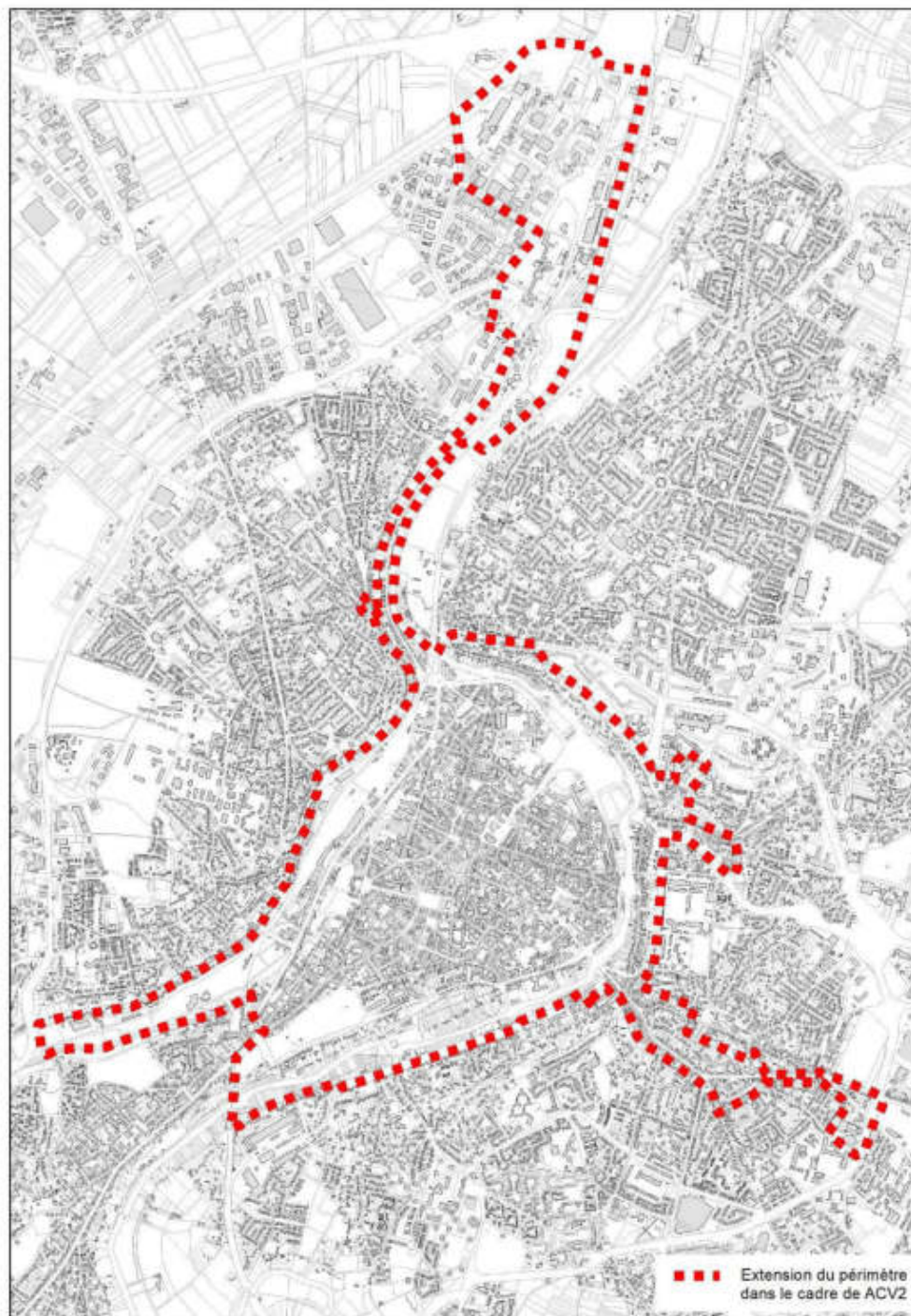
- l'intégralité du projet Gare (au Sud les espaces le long de la rivière et la rotonde SNCF)
- le haut du secteur Pont-Neuf (jusqu'à la rocade)
- l'entrée nord (de la Porte d



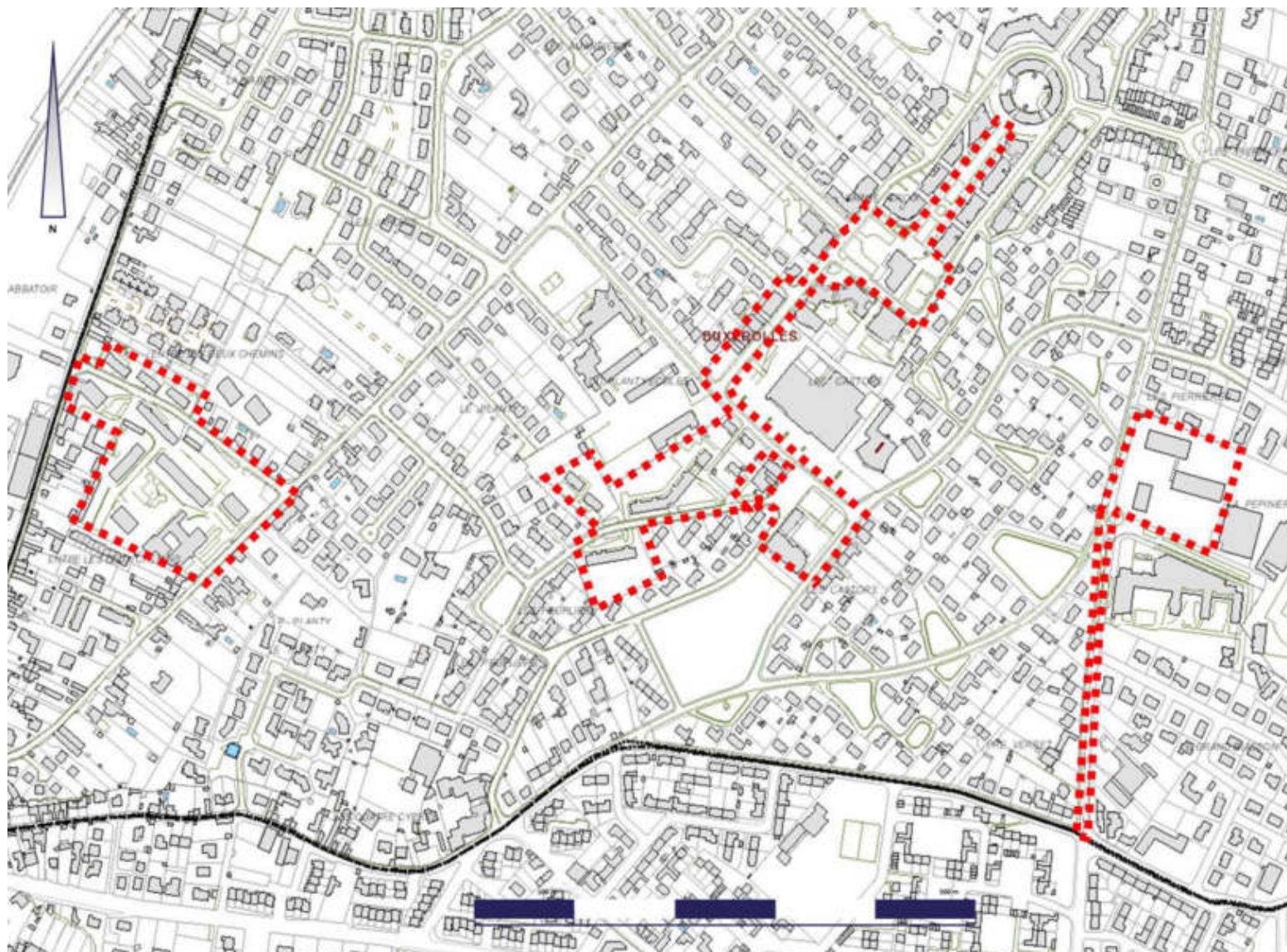
Action Cœur de Ville 2023-2026

Annexe 3 : Nouveau périmètre ORT

1. Le périmètre ORT Action Cœur de Ville - Poitiers



2. Le périmètre ORT Action Cœur de Ville - Buxerolles





Action Cœur de Ville Phase de déploiement 2

Poitiers – Buxerolles



coeurdeville.gouv.fr



AVENANT DE PROJET

A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

ENTRE

- La Commune de Poitiers représentée par sa Maire Mme Léonore MONCOND'HUY, autorisée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2023
- La Commune de Buxerolles représentée par son Maire M Gérald BLANCHARD, autorisé par délibération du Conseil Municipal du XXX
- La Communauté Urbaine Grand Poitiers représentée par sa Présidente Mme Florence JARDIN, autorisée par délibération du Conseil Communautaire du 1^{er} décembre 2023

ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** » ;

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par le Préfet du département de la Vienne M Jean-Marie GIRIER,
- La Banque des Territoires représentée par M Fabien MAILLET, Directeur Territorial Vienne et Deux-Sèvres,
- Le groupe Action Logement représenté par le Président du Comité Régional Action Logement Nouvelle-Aquitaine,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par Mme Florence JARDIN, Présidente de Grand Poitiers
- La Région Nouvelle-Aquitaine, représentée par le Président du Conseil Régional, Monsieur Alain ROUSSET,

ci-après, les « **Partenaires financeurs** »

d'autre part,

AINSI QUE

- L'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, représenté par Sylvain BRILLET, Directeur Général,

Préambule

Le présent document fixe le cadre pour le déploiement du programme Action cœur de ville pour les Collectivités bénéficiaires, pour la période 2023-2026. Il se substitue à l'avenant de projet établi pour la période 2018-2022, dont il établit le bilan.

Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville porte l'objectif de :

- (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes,
- lutter contre l'étalement urbain,
- mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique,
- « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente.

La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Sur chacun des territoires du programme, le plan d'action Action Cœur de ville, au-delà de sa dimension intégratrice de différentes démarches et dispositifs à l'échelle locale, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de l'attractivité du ville-centre et son impact territorial. L'ambition est de faire des villes Action cœur de ville des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

Les acteurs locaux, engagés dans le programme ACV, s'attachent, dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets, à conduire une politique vertueuse du point de vue de l'environnement, et qui participe au rééquilibrage des dynamiques d'urbanisation entre le centre-ville et sa périphérie. Les efforts conduits par les villes et l'EPCI, à travers notamment des actions de renouvellement et de recyclage urbains, participeront à la maîtrise de la consommation foncière. Le territoire s'engage à limiter l'effet de concurrence produit par le développement de lotissements pavillonnaires et l'implantation de surfaces commerciales en périphérie.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

Article 1. Engagement général des parties

La signature du présent document confirme l'engagement des Collectivités bénéficiaires à poursuivre le déploiement du programme Action Cœur de Ville (ACV) engagé depuis 2018 et à répondre, dans son plan d'action, aux grandes orientations prioritaires définies au niveau national.

La signature du présent avenant confirme également l'engagement des partenaires financiers du programme – Etat, Action Logement, ANAH, Banque des Territoires – à accompagner et soutenir financièrement les collectivités signataires dans la mise en œuvre du projet de redynamisation territoriale décrit par la suite.

L'Etat mobilisera particulièrement le Fonds Vert et les dotations de soutien à l'investissement local. L'ANAH mobilisera ses financements dédiés aux travaux et à l'ingénierie dans le cadre des interventions sur l'habitat en centres anciens. Action Logement et la Banque des Territoires mobiliseront leurs dispositifs respectifs, spécifiquement dédiés au programme ACV.

Action Logement s'engage en faveur du logement et de la mobilité des salariés, pour soutenir l'emploi et la performance des entreprises et contribuer au développement de l'attractivité économique et à l'équilibre social des territoires. Action Logement souhaite s'inscrire dans l'Acte II du dispositif Action Cœur de Ville et poursuivre son action sur le volet habitat à l'appui d'un financement dédié à la mise en œuvre des projets de revitalisation, qui a eu un effet levier et qui a démontré son adéquation avec les spécificités des territoires sur l'acte I.

La dynamique étant désormais lancée pour la revitalisation du centre des villes moyennes, l'intervention d'Action Logement évoluera vers une approche en lien avec les enjeux de transition écologique et de sobriété foncière, en accord avec la stratégie RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) et la politique de décarbonation du Groupe Action Logement, et par un resserrement sur le bâti en centre ancien, cœur de cible du programme.

Dans le cadre défini par la nouvelle directive relative aux financements dédiés au programme Action Cœur de Ville 2023- 2026, Action Logement financera les opérateurs de logements sociaux et privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers, considérés comme stratégiques par la collectivité.

Action Logement dédie à Action Cœur de Ville 1Md € de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) au niveau national dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale 2023-2027. Cet emploi s'inscrira dans le cadre de la mobilisation des enveloppes régionales et les éventuelles priorisations relèveront, le cas échéant, de la stratégie définie par les délégations régionales d'Action Logement.

Partenaire du programme Action Cœur de Ville depuis son origine, la Banque des Territoires poursuit son engagement en faveur des projets dans les villes bénéficiaires par la mobilisation de moyens en ingénierie et par l'apport de financements (prêts et investissements) et leur sécurisation (consignations). La Banque des Territoires a souhaité que la prolongation du programme sur la période 2023-2026 soit priorisée vers la concrétisation des projets et la prise en compte des nouveaux enjeux auxquels sont confrontées les villes moyennes : la transformation écologique, le développement économique et commercial, les mutations démographiques. Elle élargit son intervention à celles des centralités complémentaires au centre-ville : quartiers de gare et entrées de ville. Elle veille également à accompagner le renforcement du potentiel d'innovation des villes moyennes, pour faire face à de nouveaux

défis et être aux rendez-vous de la transition numérique et de la participation citoyenne. La Banque des Territoires mobilise ses moyens dans des conditions inchangées pour éviter toute rupture dans le déploiement des projets locaux.

Elle les complète par un accompagnement renforcé des projets portant sur les thématiques de la sobriété foncière, la nature en ville, les entrées de ville et les quartiers de gare pouvant conduire à un accompagnement pluriannuel dans une démarche de sites pilotes. C'est ainsi le cas pour le projet « Grand Poitiers entre en gare » qui va faire l'objet d'une convention, en cours de rédaction, entre Grand Poitiers et la Banque des Territoires.

L'avenant couvre la période de sa signature au 31 décembre 2026.

Article 2. Mise en place d'une gouvernance locale du programme Action cœur de ville

Les Collectivités bénéficiaires s'engagent à mettre en place la gouvernance locale adéquate pour conduire le projet Action cœur de ville en cohérence avec les priorités fixées au niveau national pour la période 2023-2026.

Les partenaires du programme s'engagent à participer activement à la gouvernance locale pilotée par la ville.

Dans ce but, une direction de projet ACV est identifiée au sein de Grand Poitiers, dont la mission principale est le suivi du déploiement du programme. La direction de projet a une capacité d'animation des différents services impliqués dans le projet ACV.

Le comité de projet local se réunit au minimum une fois par an sous la présidence de la Présidente de Grand Poitiers en lien avec les Maires de Poitiers et de Buxerolles.

Y participent :

- le Préfet de Département ou son représentant
- les élus des Collectivités bénéficiaires impliquées dans le dispositif opérationnel
- la Banque des Territoires
- Action Logement
- l'Anah, représentée par la Présidente de Grand Poitiers
- la Région Nouvelle-Aquitaine foncière
-
- le Département de la Vienne
- l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- l'ADEME
- la SPL Poitou Aménagement

Y sont également invités les services déconcentrés de l'Etat (DDT, DRAC, DREAL, UDAP, DDFIP, DDTES) et les partenaires locaux associés à la réalisation du projet ACV. Pourra également y prendre part tout acteur susceptible de contribuer au projet.

La direction de projet prépare les réunions du comité de projet local en lien avec les représentants techniques des membres du comité de projet local.

Le comité de projet valide les orientations, suit l'avancement des actions et définit les perspectives.

Article 3. Suivi du déploiement du programme Action cœur de ville

Les Collectivités bénéficiaires s'engagent à participer aux démarches mises en place par la direction du programme Action cœur de ville, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) pour suivre et valoriser le déploiement du programme (synthèses trimestrielles réalisées aux niveau national et régional ; newsletter ; publications ; interventions lors de colloques et événements nationaux...).

Dans ce but, elles réalisent un suivi régulier et précis du déploiement du programme à son échelle.

Une fois le plan d'action validé en comité de projet local et approuvé en comité régional des financeurs, elles complètent par ailleurs le tableau collaboratif mis en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) sur la plateforme de recensement des plans d'action ACV, qui couvre à la fois la période 2018-2022 et la période 2023-2026. Ce tableau est mis à jour minima une fois par semestre, dès lors qu'une fiche action a été validée par les partenaires qui la pilotent, la financent ou la cofinancent et intégrée à l'avenant ACV.

Ce tableau collaboratif permet d'agréger au niveau national des informations sur les actions programmées localement ; il n'a pas de valeur contractuelle pour l'engagement financier de l'Etat et des partenaires. Il permet d'avoir une vision nationale sur les types d'actions prévues par axe du programme.

Article 4. Définition des secteurs d'intervention pour la période 2023-2026

1. Les secteurs d'intervention actuels

Le périmètre de l'ORT a été précisé dans la convention ORT dite « chapeau », signée le 25 janvier 2023. Cette convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de Grand Poitiers.

Pour les communes de Poitiers et de Buxerolles, les périmètres existants ont été définis dans l'avenant de projet de la convention ACV signé le 6 septembre 2019.

Pour les communes de Chauvigny et de Lusignan, les périmètres ont été définis dans la convention ORT Petites Villes de Demain, signée le 25 janvier 2023.

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville 2, seul le secteur d'intervention concernant la ville de Poitiers sera étendu. Les autres secteurs d'intervention, eux, restent inchangés.

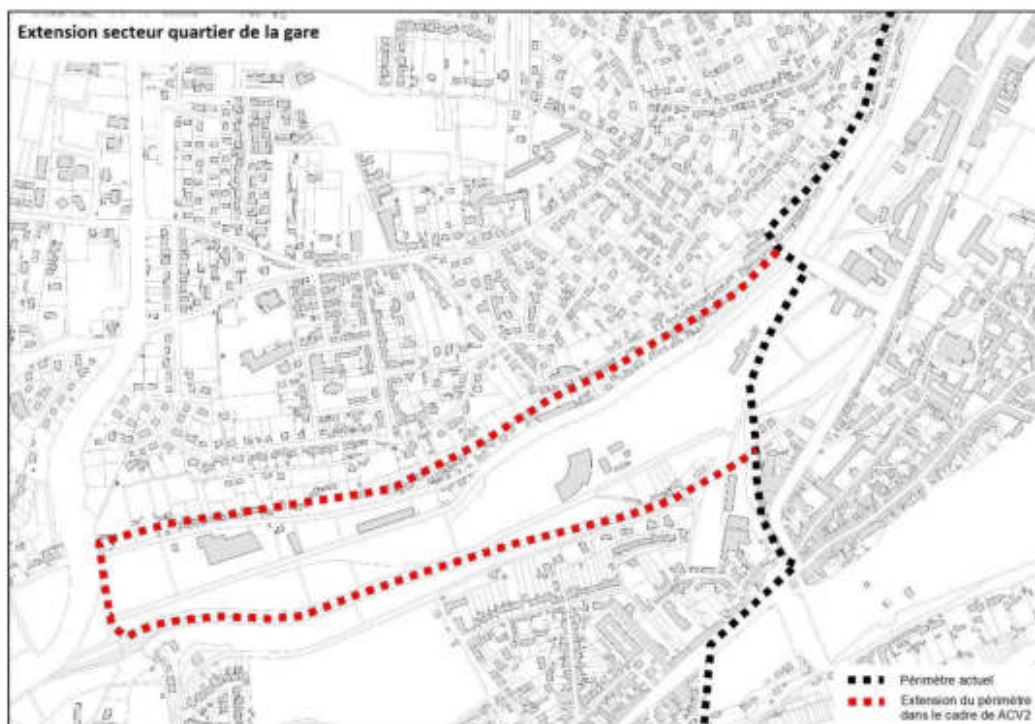
2. Les extensions des secteurs d'intervention ACV2 sur Poitiers

a- Le secteur de la gare

Le projet du quartier de la gare de Poitiers est déjà inscrit dans la convention Action Cœur de Ville signée le 1^{er} octobre 2018 et son avenant de projet signé le 6 septembre 2019.

Toutefois, l'actuel secteur d'intervention de Poitiers de l'ORT ne comprend pas la partie du projet se prolongeant au sud jusqu'au parc de la cassette, vers des espaces récréatifs et de promenade et vers les faubourgs du sud de la ville. Le plan guide du projet « Grand Poitiers entre en gare » inclut cette séquence de la vallée de la Boivre qui comporte aussi un patrimoine industriel de la SNCF remarquable, la rotonde, mais aussi des équipements publics sportifs.

Les objectifs sur cette séquence rejoignent la renaturation de la Boivre mais aussi la sauvegarde d'un patrimoine bâti dont la destination pourrait évoluer en fonction des activités liées aux voies ferrées. L'extension du périmètre permet donc d'intégrer l'ensemble des espaces concernés par le plan guide du renouvellement du quartier de la gare.

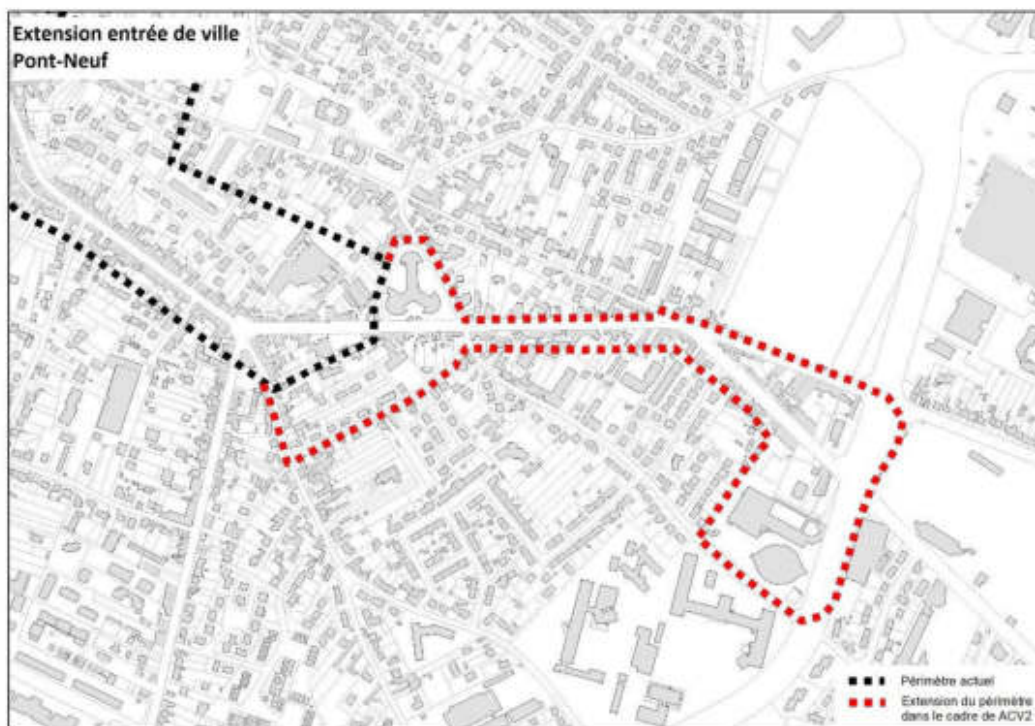


b- L'entrée de ville Pont Neuf

Une partie du faubourg du Pont Neuf est déjà incluse dans le périmètre ORT et le secteur d'intervention de Poitiers.

Toutefois, le projet qui se dessine sur l'ensemble de cette entrée de ville entre le Pont Neuf et l'avenue du 11 novembre mérite son inscription au titre des nouvelles actions portées dans le cadre d'ACV2. En effet, cet axe majeur historique très fréquenté bénéficiera d'une requalification des espaces publics au bénéfice des modes doux et de la végétalisation, tout en continuant de permettre l'accès aux transports individuels et collectifs. Le tissu urbain des abords doit lui aussi évoluer avec de nouvelles façons d'occuper les lieux dans le cadre d'une sobriété foncière à imaginer.

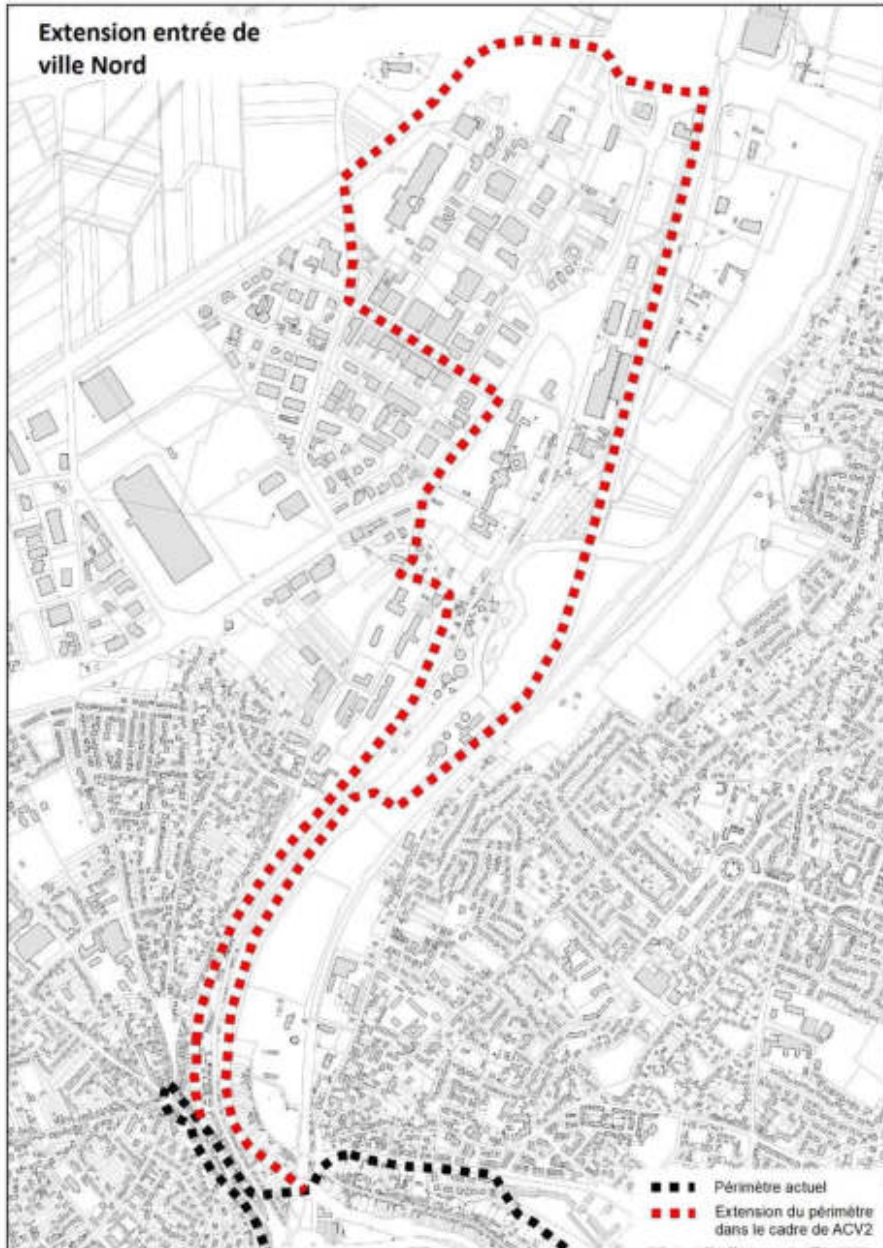
Le prolongement du périmètre permet d'intégrer l'ensemble de cet axe jusqu'à la rocade urbaine.



c- L'entrée de ville Nord

Au titre des nouvelles actions portées dans le cadre d'ACV2, l'entrée de ville du nord de Poitiers entre la Porte de Paris et la rocade sera le fruit de réflexions et actions visant à une diversification de l'occupation des lieux et de leurs usages. En offrant notamment une meilleure qualité paysagère pour en faire une entrée de ville du XXIème siècle, ce projet portera de nouvelles valeurs s'inscrivant dans les transitions écologiques, économiques et sociales.

C'est pourquoi le secteur d'intervention de Poitiers est prolongé depuis la porte de Paris jusqu'à la rocade en incluant des tissus industriels et commerciaux à requalifier.



Article 5. Modification de la convention d'Opération de revitalisation du territoire

Le présent avenant vaut avenant modificatif de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire « chapeau » signée le 25 janvier 2023 par les villes de Poitiers, Buxerolles, Chauvigny et Lusignan, la Communauté Urbaine Grand Poitiers et l'Etat.

A ce titre, le périmètre étendu pour ACV 2023-2026 constitue un secteur d'intervention de l'ORT.

Article 6. Plan d'action prévisionnel global et détaillé pour la période 2023-2026

Comme pour la période 2018-2022, la finalisation du plan de financement d'actions et/ou l'ajout de nouvelles actions resteront possibles après signature de l'avenant de projet sur la période 2023-2026, sans nouvel avenant. Il pourra par exemple s'agir d'opérations immobilières dans des bâtis existants à Poitiers comme au 11 rue Jean Jaurès (qui a fait l'objet d'une procédure d'ORI) ou sur le site des hospitalières, ou à Buxerolles comme sur le site de l'ancien collège Jules Verne ou des espaces publics à requalifier dans les secteurs d'intervention de l'ORT.

L'ensemble des partenaires potentiels identifiés dans le plan d'action prévisionnel ci-dessous, devra être acté dans le cadre de la procédure de validation propre à chaque partenaire. Ils sont donc inscrits à titre prévisionnel et indicatif.

L'ensemble des partenaires identifiés comme porteurs de projets pour certaines fiches actions sont mentionnés à titre indicatif et n'ont pas valeur d'obligation de réalisation de ces fiches actions. Il s'agit d'une pré-identification des projets de ces partenaires qui viendrait en complémentarité au programme d'actions porté par les Collectivités bénéficiaires en renforçant les enjeux et objectifs mentionnés dans cet avenant.

Les tableaux ci-après présentent de façon succincte les actions programmées et leur calendrier. Le détail de chaque action est présenté dans les fiches jointes en annexe 2.

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat

Thématique	Fiche action	Titre	Objectifs principaux	Maitre d'ouvrage	Partenaires potentiels	Calendrier	Budget prévisionnel (TTC)
Habitat Patrimoine Sobriété foncière Transition énergétique	ACV2-H1 suite d'ACV1-H1	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain	Répondre aux enjeux de renforcement des centres de Poitiers et Buxerolles, lutter contre les fractures sociales et la précarité énergétique	Grand Poitiers (opérateur SEP)	Anah, DDT 86, Procivis, Ville de Poitiers	février 2022 - février 2026	Grand Poitiers : ingénierie : 102 k€/an subventions : 75 k€/an
	ACV2-H5	Les opérations d'habitat avec Action Logement	Mettre en œuvre le volet habitat de l'ORT de Grand Poitiers, favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques, développer une offre d'habitat rénovée	Ville de Poitiers Grand Poitiers Opérateurs publics et privés	Action Logement, Caisse des Dépôts, Anah	juin 2023 - décembre 2026	sera précisé au moment du lancement de chaque opération
	ACV2-H6	Opération d'habitat au 86 rue des Carmélites	Céder le patrimoine non utilisé de Grand Poitiers pour générer des projets	Grand Poitiers	SEP, Bailleurs Sociaux	2023 - 2025	à établir avec le porteur du projet

Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré

Thématique	Fiche action	Titre	Objectifs principaux	Maitre d'ouvrage	Partenaires potentiels	Calendrier	Budget prévisionnel (TTC)
Commerces Patrimoine	ACV2-C2 suite d'ACV1-C2	La formation des commerçants	Accompagner les commerçants face aux nouveaux modes de consommation et les aider à travers une formation sur le numérique	Grand Poitiers	SPN	2023 - 2026	subvention de Grand Poitiers au SPN : 25 k€
	ACV2-C3 suite d'ACV1-C3	La boutique éphémère	Redynamiser le centre-ville en mettant à disposition un local appartenant à la collectivité, pour une activité commerciale ou artisanale innovante et originale	Ville de Poitiers	aucun	En continu sur l'année	mise à disposition facturée aux commerçants
	ACV2-C4	Les halles du marché Notre-Dame : requalification	Requalifier le bâtiment des halles afin d'en améliorer l'attractivité et l'usage	Ville de Poitiers	SPL Poitou Aménagement, Association des Commerçants, Grand Poitiers, CCI, CMA	juin 2023 - décembre 2025	2 M€

Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager							
Thématique	Fiche action	Titre	Objectifs principaux	Maitre d'ouvrage	Partenaires potentiels	Calendrier	Budget prévisionnel (TTC)
Culture Tourisme Patrimoine Mobilités Espace public Végétalisation	ACV2-P1a suite d'ACV1-P1	Le quartier du Palais : le Palais et ses abords	Renforcer l'attractivité de la ville et mettre en scène la richesse de son patrimoine	Ville de Poitiers	DRAC, Etat, Région, Département, mécènes	2016 - 2030	60 M€
	ACV2-P1b suite d'ACV1-P1	Le quartier du Palais : l'aménagement de la rue de la cathédrale	Requalifier l'espace public en renforçant la place des vélos, des piétons et des végétaux	Grand Poitiers	aucun	2023-2024	4 M€
Habitat Activités économiques Commerces Tourisme solidaire Patrimoine Sobriété foncière Mobilités Espace public Transition écologique Renaturation Paysage Végétalisation Gestion de l'eau	ACV2-P2a suite d'ACV1-P2	Grand Poitiers entre en gare : le projet urbain et les îlots stratégiques	Transformer le quartier de la gare en cohérence avec les enjeux écologiques, créer un espace d'attractivité à l'échelle communautaire, et repenser cet espace en y incluant un autre rapport à la mobilité, à la nature et à la consommation	Grand Poitiers	Région, Etat, EPFNA, SPL Poitou Aménagement, La Poste, SNCF, Orange	2019-2030	maquette financière globale en cours d'élaboration
	ACV2-P2b suite d'ACV1-P2	Grand Poitiers entre en gare : l'aménagement des boulevards	Apaiser l'espace public et regagner des espaces significatifs au profit des circulations douces et du paysage.	Grand Poitiers	SPL Poitou Aménagement, porteurs de projets (La Poste...)	2023-2030	en cours de définition
	ACV2-P2c suite d'ACV1-P2	Grand Poitiers entre en gare : une gare à double entrée	Faciliter l'accès à la gare pour les usagers venant de l'ouest et rendre attractive et accessible cette nouvelle entrée	SNCF Grand Poitiers	SNCF, La Poste, Etat, Région	2023-2030	à établir
	ACV2-P2d suite d'ACV1-P2	Grand Poitiers entre en gare : la réhabilitation de la Caserne en tiers-lieu	Créer un lieu hybride capable d'accueillir des activités en lien avec l'Economie Sociale et Solidaire ainsi que des activités à vocation "tourisme solidaire", en ayant le minimum d'impact environnemental dans son projet de réhabilitation	Ville de Poitiers	Région, Etat, CRESS, Association "La Caserne", Banque des Territoires, SPL Poitou Aménagement	2021-2025	6 M€
	ACV2-P2e suite d'ACV1-P2	Grand Poitiers entre en gare : la renaturation de la Boivre	Favoriser la nature en ville en redonner de la visibilité à la Boivre, améliorer le cadre de vie du quartier et instaurer des îlots de fraîcheur urbains	Syndicat du Clain Aval Ville de Poitiers	Grand Poitiers, Fédération de pêche de la Vienne, CEN-NA, ARB-NA	2023-2026	5 M€
Patrimoine	ACV2-P3 suite d'ACV1-P3	L'embellissement des façades	Ravaler environ 25 façades par an dans le cadre d'un programme établi depuis 2009 pour mettre en valeur le centre-ville	Ville de Poitiers	Architecte des bâtiments de France, Fondation du Patrimoine, Fédération du bâtiment, Capeb	Projet en continu depuis 2009	subvention de la Ville aux porteurs de projets : 75 k€/an
Patrimoine	ACV2-P4	Notre-Dame la Grande : restauration intérieure	Restaurer la nef et le chœur de l'Eglise pour sauver le patrimoine d'un bâtiment mondialement reconnu	Ville de Poitiers	DRAC, Fondation du Patrimoine, mécènes	2023-2026	6,5 M€
Habitat Acrivités économiques Commerces Fonctions urbaines Sobriété foncière Mobilités Espace public Transition écologique Paysage Végétalisation	ACV2-P6a	L'entrée de ville Pont Neuf	Requalifier le secteur Pont-Neuf pour un renforcement des modes de déplacement doux, une végétalisation des espaces et une évolution du tissu urbain dans un cadre de sobriété foncière	Grand Poitiers	aucun	2022-2026	9 M€
	ACV2-P6b	L'entrée de ville Nord	Requalifier l'entrée Nord de la ville en repensant ses usages et en incluant les enjeux écologiques et environnementaux	Grand Poitiers Ville de Poitiers	Etat, Département, CCI		à préciser

Article 7. Objectifs et modalités d'évaluation des projets

1. Calendrier

La démarche sera engagée à la fin du programme afin d'en réaliser une évaluation des résultats.

Toutefois, une évaluation sera faite entre temps pour chaque action lorsque celle-ci aura été entièrement réalisée.

Par ailleurs, un suivi de l'avancée de chaque action sera effectué au fil du temps et présenté lors des séances du comité de projet.

2. Méthode

A ce stade il n'est pas prévu de faire appel à un prestataire pour cette démarche.

La Direction de projet sera en charge de l'évaluation, assistée des services compétents de la collectivité et notamment la Mission Pilotage - Innovation - Modernisation - Evaluation.

3. Objectifs

Les objectifs de la démarche d'évaluation seront précisés lors de son engagement, à la fin du programme. Toutefois, dans le cadre de l'évaluation d'une action qui aurait été réalisée entre temps, l'objectif sera de mesurer l'adéquation entre le projet d'origine et celui réalisé ou d'en expliquer les évolutions, de vérifier le respect du calendrier et du budget ou d'en expliquer les écarts et d'évaluer l'impact de la réalisation sur l'attractivité et le rayonnement du territoire et d'en estimer la contribution à la transition écologique.

4. Indicateurs

Les indicateurs sont proposés dans chacune des fiches actions. Ils seront complétés au fur et à mesure de l'évolution de chaque action et des paramètres entrant en jeu.

Article 8. Validation de l'avenant

L'avenant est adopté en conseils municipaux de Poitiers et Buxerolles, ainsi qu'en conseil communautaire de Grand Poitiers.

Les Collectivités bénéficiaires s'engagent à présenter l'avenant de projet Action cœur de ville au Comité régional des financeurs qui est chargé d'émettre un avis.

Un avis favorable du comité régional des financeurs est nécessaire pour pouvoir procéder à la signature de l'avenant par toutes les parties. Cet avis est annexé au présent avenant.

Une copie de l'avenant signé est transmise à la direction du programme Action cœur de ville à l'ANCT et aux signataires de l'avenant.

ANNEXES

- 1- Réalisation du programme ACV 2018-2022
- 2- Fiches actions ACV2 2023-2026
- 3- Nouveau périmètre ORT
- 4- Avis des financeurs

SIGNATURES

A Poitiers, le XXX

Commune de Poitiers	Commune de Buxerolles	Grand Poitiers Communauté Urbaine
Léonore MONCOND'HUY, Maire de Poitiers	Gérald BLANCHARD, Maire de Buxerolles	Florence JARDIN, Présidente
Etat	Action Logement	Banque des Territoires
Jean-Marie GIRIER, Préfet de la Vienne	<i>Signataire à déterminer</i>	Fabien MAILLET, Directeur Territorial
EPFNA	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	Région Nouvelle- Aquitaine
Sylvain BRILLET, Directeur Général	Florence JARDIN, Présidente de Grand Poitiers	Alain ROUSSET, Président du Conseil Régional

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 143

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°87-22-085 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la création d'équipements publics entre la Communauté Urbaine Limoges Métropole, la Commune de Couzeix 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 de réalisation n°87-22-085 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la création d'équipements publics entre la Communauté Urbaine Limoges Métropole, la Commune de Couzeix et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention de réalisation n°87-22-085 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la création d'équipements publics entre la Communauté Urbaine Limoges Métropole, la Commune de Couzeix et la Commune de Saint-Genès-Magnac

Objet : Réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et création d'équipements publics

Contexte : Une étude est en cours par Limoges Métropole afin de définir les conditions d'urbanisation de cette zone (scénarios d'aménagement, programmation, faisabilité technique et financière...). Les négociations seront engagées sur le périmètre lorsque cela aura été validé par la commune et Limoges Métropole.

La parcelle EK n°30 a fait l'objet d'une promesse de vente avec NEXITY. Il a été décidé de valider le programme de l'opérateur qui prévoit une part de logements locatifs sociaux avec le bailleur NOALIS.

Projet : La commune de Couzeix a informé l'EPFNA de la possibilité d'une opportunité d'acquérir la parcelle EK n°28. Cette parcelle jouxte le périmètre initial de la convention de réalisation. Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer la parcelle EK n°28 au périmètre d'intervention de l'EPFNA.

Durée : 4 ans

Montant : 1 300 000 €

Garantie de rachat : CU Limoges Métropole

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 : Foncier de plus de 7 hectares constitué de foncier communaux (groupe scolaire) et d'un foncier maîtrisé par l'OPH. Dans ce périmètre situé entre l'avenue de Limoges et l'allée du Puy-Maury, l'EPFNA sera amené à faire l'acquisition de terrains nus situés au





AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N° 87-22-085

D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE ET LA CREATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

LA COMMUNE DE COUZEIX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2023,

Ci-après dénommée « **l'intercommunalité ou l'EPCI** » ;

d'une part,

La **commune de Couzeix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 176 avenue de Limoges, à Couzeix (87270), représentée par **Monsieur Sébastien LARCHER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal

Ci après dénommée « la commune »

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Couzeix

La commune de Couzeix est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à proximité de la ville de Limoges dont elle est limitrophe. La commune est traversée par l'Aurence qui la sépare de la ville de Limoges et par la route départementale 947 qui correspond à l'ancienne RN 147 reliant Limoges à Poitiers.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source Insee 2018) :

	Couzeix	Limoges Métropole
Population	9349	207 385
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	7 %	14,47 %
Taux de vacance du parc de logements	6,4 %	7,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,28	2,04

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 :

PLU de Couzeix	Approuvé le 29/02/2016	Révision allégée n°1 approuvée le 08/07/2021
PLH (2020-2025)	PLH de Limoges Métropole approuvé le 26 juin 2019	-
SCOT	SCoT de l'agglomération de Limoges approuvé le 07/07/2021	-

Lors de l'inventaire annuel réalisé dans le cadre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements locatifs sociaux pour la commune de Couzeix s'élevait à 13.06 %. Sur la période triennale 2023-2025, cette commune doit prévoir la construction de 98 logements locatifs sociaux pour rattraper le taux règlementaire de 20% prévu par la loi SRU.

La réalisation d'opérations de ce type doit donc permettre à la commune de se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de ce texte législatif, soit 20% des résidences principales et de poursuivre les objectifs inscrits au SCOT et au PLH.

Ces nouveaux logements pourraient participer à la reconstitution de l'offre en logements locatifs démolis à l'occasion des projets de renouvellement urbain des quartiers politique de la ville de la communauté urbaine, dont une part importante doit être reconstruite dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU. L'objectif est d'initier un rééquilibrage territorial de l'offre sociale à l'échelle intercommunale.

Dans le cadre du diagnostic foncier réalisé en coordination avec l'EPFNA, les parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFNA de la convention de réalisation signée apparaissent comme un potentiel foncier pour le développement de l'habitat. Dans la continuité de cette étude, ces fonciers sont jugés stratégiques au regard des orientations du PLH et du projet communal, et par conséquent prioritaires pour faire l'objet d'une intervention foncière et ainsi faciliter la concrétisation de projets avec une part de logements sociaux supérieure à 20%.

La commune de Couzeix a informé l'EPFNA de la possibilité d'une opportunité d'acquérir la parcelle EK n°28. Cette parcelle jouxte le périmètre initial de la convention de réalisation. Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer la parcelle EK n°28 au périmètre d'intervention de l'EPFNA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE PROJET

1.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REALISATION D'OPERATIONS MIXTES DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE ET LA CREATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
EK 28	7663 m ²	Bâti	157 avenue de Limoges	U2	Occupé
EK 30	3388 m ²	Bâti	Route de Limoges	U2	Vacant
EK 21	4639 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury	U2	Libre
EK 22	9113 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury	U2	Libre
EK 13	16 502 m ²	Terrain nu	Rue de la Garde	U2	Libre
EK 208	2184 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury	U2	Libre
EK 206	1816 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury	U2	Libre



1.2 Définition du projet

Limoges Métropole et la municipalité de Couzeix ont identifié un périmètre structurant à proximité du centre-ville pour développer une opération mixte (habitat/commerces/équipements...) en densification de l'urbanisation. Ce secteur est constitué d'une dent creuse jouxtant le groupe scolaire ainsi qu'une récente opération de logements locatifs sociaux réalisée par Limoges Habitat. Par ailleurs, ce périmètre est également constitué sur sa partie Est d'une propriété bâtie, cadastrée EK n°28, établie sur une emprise d'environ 7 600 m².

Une étude sera lancée sur un périmètre plus large incluant l'ensemble des parcelles objets de la convention par Limoges Métropole afin de définir les conditions d'urbanisation de cette zone (scénarios d'aménagement, programmation, faisabilité technique et financière...). Les négociations seront engagées sur le périmètre lorsque cela aura été validé par la commune et Limoges Métropole.

La parcelle EK n°30 a fait l'objet d'une promesse de vente avec NEXITY. Il a été décidé de valider le programme de l'opérateur qui prévoit une part de logements locatifs sociaux avec le bailleur NOALIS.

Dans l'attente d'une meilleure visibilité sur les conditions techniques et financières de réalisation d'un projet, l'EPF sera au départ en position de veille à l'échelle du périmètre d'intervention.

L'ensemble des autres articles de la convention reste inchangé.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Couzeix
représentée par son maire,

Sébastien LARCHER

La communauté urbaine Limoges
Métropole 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, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2023/ en date
du

Annexe n°1 : Convention de réalisation signée et règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023- 144

Convention de réalisation n°87-23-085 pour la reconversion du site Leblanc et la création d'une opération mixte entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Couzeix 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°87-23-085 pour la reconversion du site Leblanc et la création d'une opération mixte entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Couzeix et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE




Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le

16 OCT. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°87-23-085 pour la reconversion du site Leblanc et la création d'une opération mixte entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Couzeix et l'EPFNA

Objet : Reconversion du site LEBLANC à la suite de la cessation d'activité et création d'une opération mixte

Contexte : La commune de Couzeix est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à proximité de la ville de Limoges dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté urbaine Limoges Métropole. La commune est traversée par l'Aurence qui la sépare de la ville de Limoges et par la route départementale 947 qui correspond à l'ancienne RN 147 reliant Limoges à Poitiers.

La réalisation d'opérations de ce type doit permettre à la commune de se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de ce texte législatif, soit 20% des résidences principales et de poursuivre les objectifs inscrits au SCOT et au PLH.

Projet : Sur ce foncier, les collectivités souhaitent une opération mixte mêlant habitat et activité économique et/ou tertiaire. Il est donc proposé un portage foncier par l'EPFNA qui procèdera à une consultation d'opérateurs détaillant et encadrant les attentes des collectivités sur le futur projet.

Ces nouveaux logements pourraient participer à la reconstitution de l'offre en logements locatifs démolis à l'occasion des projets de renouvellement urbain des quartiers politique de la ville de la communauté urbaine, dont une part importante doit être reconstruite dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU. L'objectif est d'initier un rééquilibrage territorial de l'offre sociale à l'échelle intercommunale.

Durée : jusqu'au 31/12/2027

Montant : 400 000 €


Garantie de rachat : CU Limoges Métropole

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 : Le périmètre de réalisation d'environ 4 000 m² correspond au foncier de la société LEBLANC IMPORT AUTO sis avenue de Limoges. Le périmètre a été élargi à l'entreprise voisine, le centre de contrôle technique DEKRA afin de réaliser des études préalable à l



 Périmètre de réalisation (4157 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°87-23-085

POUR LA RECONVERSION DU SITE LEBLANC ET LA CREATION D'UNE OPERATION MIXTE

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

LA COMMUNE DE COUZEIX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée « **l'intercommunalité ou la personne publique garante** » ;

La **commune de Couzeix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 176 avenue de Limoges, à Couzeix (87270), représentée par **Monsieur Sébastien LARCHER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 n°B-2023- du 12 octobre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Couzeix

La commune de Couzeix est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à proximité de la ville de Limoges dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté urbaine Limoges Métropole. La commune est traversée par l'Aurence qui la sépare de la ville de Limoges et par la route départementale 947 qui correspond à l'ancienne RN 147 reliant Limoges à Poitiers.

La commune de Couzeix est déficitaire au titre de la loi SRU.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE / 2020) :

	Couzeix	Limoges Métropole	Haute-Vienne
Population	9 612	207 053	372 123
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,2 %	-0,1 %	-0,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux	8,53 %	17,79 %	11,67 %
Taux de vacance du parc de logements	6,8 %	7,7 %	9,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,30	1,91	1,99
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 325	98 562	144 007
Nombre d'entreprises (industries, commerces, hébergements, administrations)	590	14 946	27 143
Taux de chômage annuel moyen	7,4 %	13,7 %	11,9 %

La réalisation d'opérations avec une part conséquente de logements sociaux doit permettre à la commune de se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de ce texte législatif, soit 20% des résidences principales et de poursuivre les objectifs inscrits au SCOT et au PLH.

Ces nouveaux logements pourraient participer à la reconstitution de l'offre en logements locatifs démolis à l'occasion des projets de renouvellement urbain des quartiers politique de la ville de la communauté urbaine, dont une part importante doit être reconstruite dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU. L'objectif est d'initier un rééquilibrage territorial de l'offre sociale à l'échelle intercommunale.

La communauté urbaine 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 :

PLU de Couzeix	Approuvé le 29/02/2016	Révision allégée n°1 approuvée le 08/07/2021
PLH (2020-2025)	PLH de Limoges Métropole approuvé le 25 juin 2019	Exécutoire le 11 septembre 2019 Bilan triennal approuvé le 14 décembre 2022 Les contrats de mixité sociale signés le 2/08/2023 pour les communes de Rilhac-Rancon et Verneuil S/Vienne y sont annexés.
SCOT	SCoT de l'agglomération de Limoges approuvé le 07/07/2021	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;

- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Couzeix, Limoges Métropole – communauté urbaine et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s’effectuer par avenant avec l’accord des parties et après délibération du conseil municipal, du conseil communautaire et du bureau de l’EPFNA. A noter que le conseil communautaire de Limoges Métropole ne délibèrera pas sur un avenant ne modifiant que la prolongation de la convention ou la durée de portage de l’EPFNA. Cet avenant est daté. Il est signé par l’ensemble des parties. Les modifications des documents contractuels n’ont pas d’effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d’Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d’Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

1.3. La convention cadre

La présente convention s’inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°87-18-158 relative au développement de l’habitat signée le 20 décembre 2018 entre Limoges Métropole et l’EPFNA, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20 septembre 2018 et du conseil d’administration en date du 25 septembre 2018.

La communauté urbaine Limoges Métropole identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- la ville centre de l’agglomération de Limoges, la couronne et les centres-bourgs qui composent l’agglomération présentent des friches ou des logements vacants qui n’ont pu être reconstitués ou requalifiés ;
- la reconstitution du stock de logements sociaux nécessaires sur l’agglomération, conséquence des opérations de renouvellement urbain dans les grands quartiers politique de la ville centre ;
- la mise en conformité, pour les communes affichant un déficit de logements sociaux, avec l’article 55 de la loi SRU ;
- le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs par des opérations en réhabilitation et/ou en renouvellement urbain.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d’intervention

Le secteur d’intervention est identifié comme « RECONVERSION DU SITE LEBLANC » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
DY 0205	1 766 m ²	Bâti	62 bis avenue de Limoges	U2	Dépendances	Libre
DY 0206	1 m ²	Sol	64 avenue de Limoges	U2	Indivision entre M. LEBLANC et la SCI RC	Libre
DY 0207	1 135 m ²	Bâti		U2	Atelier + Station de lavage	Libre

DY 0203	72 m ²	Sol	62 avenue de Limoges	bis de	U2	Indivision entre M. LEBLANC et la SCI RC	Libre
DY 0204	1 183 m ²	Bâti	62 avenue de Limoges	bis de	U2	Centre de contrôle technique	Occupé

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



2.2. Définition du projet

La commune de Couzeix et Limoges Métropole ont identifié un nouveau périmètre d'intervention à la suite de la cessation d'activité programmée de la société LEBLANC IMPORT AUTO.

Ce foncier est constitué d'une vitrine (vente de véhicule) et d'une station de lavage. Néanmoins, la présence de pollution sera à écarter notamment dans la partie atelier de l'entreprise. Pour cela, le périmètre d'intervention a été élargi aux parcelles au Sud, afin d'inclure le centre de contrôle technique DEKRA. L'EPFNA en accord avec la commune et Limoges Métropole pourra réaliser diverses études sur le périmètre d'intervention afin de disposer de toutes les informations nécessaires pour la négociation du foncier.

Sur ce foncier d'une superficie d'environ 3 000 m², la commune et Limoges Métropole souhaitent une opération mêlant activité économique et/ou tertiaire et habitat, avec une part significative de logements sociaux tout en assurant une mixité sociale à une échelle plus large en présence d'un projet par un bailleur social d'environ 25 logements à proximité. Ce projet devra être cohérent avec les orientations de l'étude urbaine de centralité en cours. Il est donc proposé un portage foncier par l'EPFNA.

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 et Limoges Métropole à un opérateur.

En effet, une consultation d'opérateurs détaillant et encadrant les attentes de la commune et de Limoges Métropole sur le futur projet sera lancée une fois l'acquisition du foncier réalisée.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des parcelles situées au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la commune et Limoges Métropole.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la commune et Limoges Métropole.

Le Président de Limoges Métropole est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par délibération du conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la commune et de Limoges Métropole et après délibérations, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner le prix d'acquisition. La commune et Limoges Métropole sollicitent l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etude historique et documentaire (accompagnée de sondages si nécessaire)
---	--

La commune et l'intercommunalité s'engagent à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune et Limoges Métropole, chaque étape devant être validée par ces dernières.

A ce titre, Limoges Métropole sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Collectivité 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.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, l'Intercommunalité sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par Limoges Métropole des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune ou l'Intercommunalité selon des modalités définies dans une Convention de Mise à Disposition (CMD) signée par les parties concernées.
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété avec la commune et en accord de l'ensemble des parties, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de Limoges Métropole.

Une délibération du conseil communautaire est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution pourra être transmis à la collectivité avant la délibération.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, Limoges Métropole 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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

La Commune s'engage à soutenir financièrement cette opération. Les montants seront définis ultérieurement dans une convention spécifique entre Limoges Métropole et la Commune, dans la limite de 50 % de l'engagement de l'EPFNA susvisé.

L'EPFNA procédera annuellement à un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme d'un accord de collectivité donné par la personne ayant la délégation de pouvoir.

L'accord de collectivité préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de Limoges Métropole

Au terme de la convention, Limoges Métropole est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention, 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.

Il est rappelé à Limoges Métropole que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à Limoges Métropole par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel (CRAC)
- Limoges Métropole s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention.
- Limoges Métropole 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 le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante en cours de portage par l'EPFNA, la cession à la personne publique garante pourra être exigée, sans attendre l'échéance de fin de portage 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2027.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.
Sur la base d'un argumentaire, une prolongation pourra être envisagée.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par Limoges Métropole 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...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le maire de la commune et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet, pourront être intégrés au comité de pilotage le président de la communauté urbaine, 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 des Collectivités ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Le Comité de pilotage validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune et la Communauté Urbaine transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune et la Communauté Urbaine 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 la Communauté Urbaine toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte des Collectivités. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique aux autres parties l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune, Limoges Métropole et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. Résiliation de droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- Si la convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- Si l'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et Limoges Métropole de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et Limoges Métropole disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3. Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Couzeix
représentée par son maire,

La communauté urbaine Limoges
Métropole représentée par son
président,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sébastien LARCHER

Guillaume GUERIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du
.....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Délibération n° B-2023-145

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-21-094 d'action foncière pour le renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs entre la commune de Boisseuil, 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 opérationnelle n°87-21-094 d'action foncière pour le renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs entre la commune de Boisseuil, 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 12/10/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 13 OCT. 2023

Approbation par
Bordeaux, le 16 OCT. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 12 octobre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-21-094 d'action foncière pour le renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs entre la commune de Boisseuil, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA

Objet : Reconversion de bâtis vacants et densification de l'urbanisation pour la création de commerces, de logements et de locaux associatifs.

Contexte : La commune de Boisseuil, membre de Limoges Métropole, se situe en deuxième couronne autour de Limoges et compte une population d'environ 3 000 habitants. Dotée d'une localisation attractive en marge de l'A20, la commune connaît une croissance démographique conséquente ces dernières années. Conformément à la majorité des communes du périurbain de Limoges, l'urbanisation de Boisseuil est particulièrement dispersée ce qui complique ainsi les perspectives de densification.

Projet : L'avenant porte sur la modification du périmètre d'intervention du projet n°1. Le périmètre intègre les parcelles AL n° 22, 23 et 25 à la suite d'une opportunité sur l'acquisition de ces parcelles. En effet, depuis quelques années, la municipalité est sollicité par des praticiens de santé à la recherche de locaux pour s'implanter sur le territoire. Les bâtiments situés sur les parcelles AL n° 22 et 23 pourraient convenir à ce type de service. La parcelle AL n°25 serait quant à elle consacrée au stockage de matériel associatif.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : commune de Boisseuil


Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 264 171 € / 1 180 196 €	287 783 €	1 521 455 €

Périmètre : Le périmètre d'intervention du projet n° 1 de la convention est modifié. Les parcelles AL n° 22, 23 et 25 sont intégrées au périmètre afin d'acquérir ces parcelles qui jouxtent un foncier communal.

Les autres périmètres de la convention restent inchangés



 Périmètre de réalisation (785 m²)



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-21-094
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE RENFORCEMENT DU CENTRE-BOURG PAR LA CREATION
DE COMMERCES, LOGEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS**

ENTRE

LA COMMUNE DE BOISSEUIL (87)

LIMOGES METROPOLE – COMMUNAUTE URBAINE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Boisseuil, dont le siège est situé – place de Soneja, 87220 BOISSEUIL – représentée par son Maire, **Monsieur Philippe JANICOT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ;
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

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 en date du ;

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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-2023- en date du 12 octobre 2023 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Boisseuil, membre de Limoges Métropole, se situe en deuxième couronne autour de Limoges et compte une population d'environ 3 000 habitants. Dotée d'une localisation attractive en marge de l'A20, la commune connaît une croissance démographique conséquente ces dernières années. Conformément à la majorité des communes du périurbain de Limoges, l'urbanisation de Boisseuil est particulièrement dispersée ce qui complique ainsi les perspectives de densification.

Le parc de logement communal est caractérisé par un important tissu pavillonnaire traduisant l'importance du phénomène de périurbanisation en particulier entre 1975 et 1990 et par une part importante de résidences principales (95,5 %), pour la plupart de grandes maisons (92,4 % de T4+). Cela se traduit aussi spatialement par une urbanisation assez dispersée sous forme de lotissements souvent déconnectés du centre-bourg. La dispersion du bâti est également héritée d'un mode d'organisation historique structuré autour de plusieurs petits villages et de grands domaines agricoles.

Face à la dispersion de son urbanisation, la municipalité entend renforcer et densifier son centre-bourg, tant en termes d'habitat que de commerces et de services. Pour cela, la commune souhaite mener une action foncière volontariste d'acquisition de dents creuses et de bâtis remarquables afin d'y créer des logements, des commerces et des locaux associatifs. Ainsi, trois projets en particulier ont fait l'objet de la signature d'une convention :

- Un projet mixte commerces/logements sur un terrain majoritairement non-bâti au cœur du centre-bourg, s'étirant le long de la RD 320 ;
- La création de locaux associatifs à destination notamment de sa population âgée, sur un terrain non-bâti à proximité immédiate de la mairie ;
- La transformation d'anciennes granges au lieu-dit Le Buisson en locaux de stockage et de répétition pour une troupe de théâtre locale.

A la suite d'une opportunité d'acquisition, la commune sollicite l'EPFNA afin de négocier et d'acquérir plusieurs parcelles. Le présent avenant a pour objet de modifier le périmètre de projet n°1 ainsi que de redéfinir le projet de la commune sur ce nouveau foncier.

Par ailleurs, à la suite de l'approbation du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA pour la période 2023-2027, le présent avenant a également pour objet la mise en conformité de la convention au nouveau PPI.

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 à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la 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 « développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la 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 convention. Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – Modification des périmètres d'intervention

Le présent avenant vise à modifier le périmètre du projet n°1. Le périmètre de veille ainsi que le périmètre du projet n° 2 sont conservés.



2.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre est identifié en rouge sur la carte.

Projet 1 : Reconversion de bâtis vacants et densification de l'urbanisation pour la création de locaux associatifs et de services à la population.

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AL 22	14 m ²	Sol	Le Bourg	U1	Libre
AL 23	78 m ²	Bâti - Maison	Le Bourg	U1	Vacant
AL 25	72 m ²	Bâti - Dépendances	Le Bourg	U1	Libre
AL 77	622 m ²	Terrain nu - Jardin	Chemin de Gascour	U1	Libre



Projet : La municipalité a fait l'acquisition d'un terrain nu cadastré AL n°78. A la suite d'une opportunité foncière sur l'acquisition de parcelles bâties et non-bâties jouxtant ce terrain, elle demande l'intervention de l'EPFNA afin de maîtriser l'ensemble de ce foncier. En effet, depuis quelques années, la municipalité est sollicitée par des praticiens de santé à la recherche de locaux pour s'implanter sur le territoire. Les bâtiments situés sur les parcelles AL n°22 et 23 pourraient convenir à ce type de service. La parcelle AL n° 25 serait quant à elle consacrée au stockage de matériel associatif.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre de réalisation.

Les autres articles constituant la convention opérationnelle y compris le périmètre de veille et le périmètre du projet n°2 restent inchangés.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Boisseuil
représentée par son maire

Limoges Métropole –
Communauté urbaine
représentée par son président,

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Philippe JANICOT

Guillaume GUERIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier n° 2023/ en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle et son règlement d'intervention signés