



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2024-029**

PUBLIÉ LE 27 FÉVRIER 2024

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA GIRONDE 33 /

R75-2024-02-20-00002 - Arrêté portant autorisation d'extension de 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer de l'EHPAD John Talbot à Castillon-la-Bataille, géré par l'EHPAD John Talbot à Castillon-la-Bataille (4 pages)

Page 3

R75-2024-02-20-00003 - Arrêté portant autorisation d'extension de 2 lits d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer de l'EHPAD de Monségur, géré par le PPMS de Monségur (4 pages)

Page 8

R75-2023-12-29-00007 - Arrêté portant retrait de l'autorisation de 6 places d'accueil de jour pour personnes âgées Alzheimer ou maladies apparentées de l'EHPAD Résidence de Chambéry à Villenave d'Ornon, géré par la SAS Résidence de Chambéry à Villenave d'Ornon (3 pages)

Page 13

ARS NOUVELLE-AQUITAINE / CELLULE REGIONALE D'HEMOVIGILANCE ET DE SECURITE TRANSFUSIONNELLE

R75-2024-02-22-00005 - Arrêté du 22 février 2024 portant renouvellement d'autorisation de dépôt de sang de catégorie urgence, Clinique Belharra, BAYONNE (64) (2 pages)

Page 17

DREAL Nouvelle Aquitaine / SAHC

R75-2024-02-27-00001 - Arrêté portant extension de l'agrément de l'association SOLIHA-Solidaires pour l'habitat Pays-Basque (2 pages)

Page 20

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2024-02-12-00007 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07 février 2024 délibérations B-2024-020 à B-2024-033 (205 pages)

Page 23

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE / Assistante

R75-2024-02-23-00004 - Arrêté fixant la liste des formations dispensées par les établissements, services ou écoles habilités à percevoir des fonds en provenance du solde de la taxe d'apprentissage pour l'année 2024 (2 pages)

Page 229

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33

R75-2024-02-20-00002

Arrêté portant autorisation d'extension de 1 lit
d'hébergement temporaire pour personnes âgées
dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour
personnes âgées Alzheimer de l'EHPAD John Talbot
à Castillon-la-Bataille, géré par l'EHPAD John Talbot
à Castillon-la-Bataille

ARRETE du **2 0 FEV. 2024**

portant autorisation d'extension de 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « John Talbot » à Castillon-la-Bataille (33350), géré par l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « John Talbot » à Castillon-la-Bataille (33350)

**Le Directeur général de l'Agence régionale
de santé Nouvelle-Aquitaine**

**Le Président du Conseil départemental
de la Gironde**

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;

VU la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

VU le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît ELLEBOODE en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté du 17 juillet 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé (PRS) 2018-2028 Nouvelle-Aquitaine ;

VU le schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2018-2023;

VU le schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2023-2028 adopté par l'assemblée départementale le 26 juin 2023 ;

VU l'arrêté du 23 octobre 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, relatif au programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) 2017-2021 de la région Nouvelle-Aquitaine ;

VU le règlement départemental d'aide sociale adopté par délibération du 20 décembre 2010 dans sa version modifiée en vigueur ;

VU la décision du 26 octobre 2023 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'avis d'appel à candidature « Création de 19 places d'accueil temporaire (accueil de jour et hébergement temporaire) pour personnes âgées dépendantes en Gironde », publié le 28 avril 2023 ;

VU le procès-verbal de la commission de sélection du 12 septembre 2023, signé le 6 novembre 2023 ;

VU l'arrêté du 28 février 2019 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du Président du Conseil départemental de la Gironde actant le renouvellement tacite d'autorisation pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017 de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « John Talbot » situé à Castillon-la-Bataille, géré par l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « John Talbot », pour une capacité totale de 106 lits et places réparties comme suit :

- hébergement permanent : 91 lits,
- hébergement temporaire : 1 lit,
- accueil de jour : 14 places ;

VU le dossier de candidature en déposé le 7 juillet 2023 en réponse à l'appel à candidature « Création de 19 places d'accueil temporaire (accueil de jour et hébergement temporaire) pour personnes âgées dépendantes en Gironde » par l'EHPAD « John Talbot », représenté par son directeur, pour 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec les objectifs du schéma régional de santé de la région Nouvelle-Aquitaine et du schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2023-2028 adopté par l'assemblée départementale le 26 juin 2023 ;

CONSIDERANT qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional de santé et le schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2023-2028 adopté par l'assemblée départementale le 26 juin 2023 sur le secteur identifié du Libournais ;

CONSIDERANT qu'il est compatible avec le PRIAC 2017-2021 de la région Nouvelle-Aquitaine ;

CONSIDERANT qu'il présente un coût de fonctionnement en année pleine compatible avec le montant de dotations notifiées par la CNSA à l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

CONSIDERANT qu'il satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code de l'action sociale et des familles ;

ARRETEMENT

ARTICLE 1^{er} : L'autorisation d'extension de l'EHPAD « John Talbot » situé à Castillon-la-Bataille (33350), sollicitée par l'EHPAD « John Talbot » situé à Castillon-la-Bataille (33350), est accordée à compter de la date de signature du présent arrêté.

L'extension autorisée est de 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer.

ARTICLE 2 : L'EHPAD est autorisé à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale pour la totalité de ses places d'hébergement permanent.

ARTICLE 3: Conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017.

Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation de la qualité mentionnée à l'article L. 312-8 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par l'article L. 313-5 du même code, au moins deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article D. 313-7-2 du code de l'action sociale et des familles, le projet ne nécessitant pas la construction d'un immeuble bâti ou des travaux sur des constructions existantes soumis à permis de construire, l'autorisation sera réputée caduque en l'absence d'ouverture au public dans un délai de 3 mois suivant la notification de la présente décision.

ARTICLE 5 : Le titulaire de l'autorisation transmet avant la date d'entrée en service de la nouvelle capacité autorisée aux autorités compétentes une déclaration sur l'honneur attestant de la conformité de l'établissement ou du service aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement mentionnées au II de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 6 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de la structure par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 7 : Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : EHPAD « John Talbot »	Entité établissement : EHPAD « John Talbot »
N° FINESS : 33 000 087 8	N° FINESS : 33 078 253 3
N° SIREN : 263 305 641	Code catégorie : 500-EHPAD
Adresse : 4 rue du 19 mars 1962 – BP 124 – 33350 Castillon-la-Bataille	Adresse : 4 rue du 19 mars 1962 – BP 124 – 33350 Castillon-la-Bataille
Code statut juridique : 21-Etablissement Social et Médico-Social Communal	Capacité : 108 lits et places

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
657	Accueil temporaire pour Personnes Âgées	11	Hébergement Complet Internat	711	Personnes Âgées dépendantes	2
657	Accueil temporaire pour Personnes Âgées	11	Hébergement Complet Internat	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	1
924	Accueil temporaire pour Personnes Âgées	11	Hébergement Complet Internat	711	Personnes Âgées dépendantes	77
924	Accueil temporaire pour Personnes Âgées	11	Hébergement Complet Internat	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	14
924	Accueil temporaire pour Personnes Âgées	21	Accueil de jour	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	14
961	Pôle d'activité et de soins adaptés	21	Accueil de jour	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	-

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr).

Fait à Bordeaux, le **20 FEV. 2024**

Pour le Directeur général de l'ARS,
par délégation

La Directrice adjointe
de la protection de la santé et de l'autonomie


Dr Dominique BOURGOIS

Le Président du Conseil départemental
de la Gironde

La Vice-Présidente
du Conseil Départemental


Christine BOST

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33

R75-2024-02-20-00003

Arrêté portant autorisation d'extension de 2 lits
d'hébergement temporaire pour personnes âgées
dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour
personnes âgées Alzheimer de l'EHPAD de
Monségur, géré par le PPMS de Monségur

ARRETE du **20 FEV. 2024**

portant autorisation d'extension de 2 lits d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de Monségur (33580), géré par le pôle public médico-social de Monségur (33580)

**Le Directeur général de l'Agence régionale
de santé Nouvelle-Aquitaine**

**Le Président du Conseil départemental
de la Gironde**

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;

VU la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

VU le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît ELLEBOODE en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté du 17 juillet 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé (PRS) 2018-2028 Nouvelle-Aquitaine ;

VU le schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2018-2023 ;

VU le schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2023-2028 adopté par l'assemblée départementale le 26 juin 2023 ;

VU l'arrêté du 23 octobre 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, relatif au programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) 2017-2021 de la région Nouvelle-Aquitaine ;

VU le règlement départemental d'aide sociale adopté par délibération du 20 décembre 2010 dans sa version modifiée en vigueur ;

VU la décision du 26 octobre 2023 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'avis d'appel à candidatures « Création de 19 places d'accueil temporaire (accueil de jour et hébergement temporaire) pour personnes âgées dépendantes en Gironde », publié le 28 avril 2023 ;

VU le procès-verbal de la commission de sélection du 12 septembre 2023, signé le 6 novembre 2023 ;

VU l'arrêté du 3 août 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du Président du Conseil départemental de la Gironde :

- portant autorisation de changement de clientèle de 14 lits d'hébergement permanent de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de Monségur, sis 53 rue Saint-Jean à Monségur (33580),
- actant le renouvellement tacite d'autorisation pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017 de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de Monségur, sis 53 rue Saint-Jean à Monségur (33580), géré par le pôle public médico-social de Monségur (33580) pour une capacité totale de 84 lits d'hébergement permanent dont 14 lits pour personnes âgées Alzheimer ;

VU l'arrêté du 6 avril 2023 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du Président du Conseil départemental de la Gironde portant autorisation d'extension de 6 places d'accueil de jour pour personnes âgées Alzheimer de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de Monségur (33580), géré par le pôle public médico-social de Monségur (33580) et portant la capacité autorisée à 90 lits et places répartis comme suit :

- hébergement permanent : 84 lits dont 14 Alzheimer,
- accueil de jour : 6 places Alzheimer ;

VU le CPOM 2019-2023 signé le 27 mai 2019 et notamment la fiche action n°3 ;

VU le dossier de candidature déposé le 6 juillet 2023 en réponse à l'appel à candidature « Création de 19 places d'accueil temporaire (accueil de jour et hébergement temporaire) pour personnes âgées dépendantes en Gironde » par le pôle public médico-social de Monségur (33580), représenté par sa directrice déléguée, pour 2 lits d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer ;

CONSIDÉRANT que le projet est compatible avec les objectifs du schéma régional de santé de la région Nouvelle-Aquitaine et du schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2023-2028 adopté par l'assemblée départementale le 26 juin 2023 ;

CONSIDÉRANT qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional de santé et le schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2023-2028 adopté par l'assemblée départementale le 26 juin 2023 sur le secteur identifié du sud Gironde ;

CONSIDÉRANT qu'il est compatible avec le PRIAC 2017-2021 de la région Nouvelle-Aquitaine ;

CONSIDÉRANT qu'il présente un coût de fonctionnement en année pleine compatible avec le montant de dotations notifiées par la CNSA à l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

CONSIDÉRANT qu'il satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code de l'action sociale et des familles ;

ARRENT

ARTICLE 1^{er} : L'autorisation d'extension de l'EHPAD de Monségur situé à Monségur (33580), sollicitée par le pôle public médico-social de Monségur, est accordée à compter de la date de signature du présent arrêté.

L'extension autorisée est de 2 lits d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes et 1 lit d'hébergement temporaire pour personnes âgées Alzheimer.

ARTICLE 2 : L'EHPAD est autorisé à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale pour la totalité de ses places d'hébergement permanent.

ARTICLE 3: Conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017.

Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation de la qualité mentionnée à l'article L. 312-8 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par l'article L. 313-5 du même code, au moins deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article D. 313-7-2 du code de l'action sociale et des familles, le projet ne nécessitant pas la construction d'un immeuble bâti ou des travaux sur des constructions existantes soumis à permis de construire, l'autorisation sera réputée caduque en l'absence d'ouverture au public dans un délai de 3 mois suivant la notification de la présente décision.

ARTICLE 5 : Le titulaire de l'autorisation transmet avant la date d'entrée en service de la nouvelle capacité autorisée aux autorités compétentes une déclaration sur l'honneur attestant de la conformité de l'établissement ou du service aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement mentionnées au II de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 6 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de la structure par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 7 : Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : Pôle public médico-social de Monséguir	Entité établissement : EHPAD de Monséguir
N° FINESS : 33 005 839 7	N° FINESS : 33 079 261 5
N° SIREN : 200 054 690	Code catégorie : 500-EHPAD
Adresse : 53 rue Saint-Jean – 33580 Monséguir Code statut juridique : 21-Etablissement Social et Médico-Social Communal	Adresse : 53 rue Saint-Jean – 33580 Monséguir Capacité : 93

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
924	Accueil pour personnes âgées	11	Hébergement complet internat	711	Personnes âgées dépendantes	70
924	Accueil pour personnes âgées	11	Hébergement complet internat	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	14
924	Accueil pour personnes âgées	21	Accueil de jour	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	6
657	Accueil temporaire pour personnes âgées	11	Hébergement complet internat	711	Personnes âgées dépendantes	2
657	Accueil temporaire pour personnes âgées	11	Hébergement complet internat	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	1

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr).

Fait à Bordeaux, le 29.12.23 / 12 0 FEV. 2024

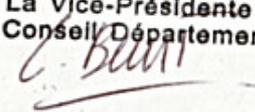
Pour le Directeur général de l'ARS,
par délégation

La Directrice adjointe
de la protection de la santé et de l'autonomie


Dr Dominique BOURGOIS

112
Le Président du Conseil départemental
de la Gironde

La Vice-Présidente
du Conseil Départemental


Christine BOST

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33

R75-2023-12-29-00007

Arrêté portant retrait de l'autorisation de 6 places
d'accueil de jour pour personnes âgées Alzheimer ou
maladies apparentées de l'EHPAD Résidence de
Chambéry à Villenave d'Ornon, géré par la SAS
Résidence de Chambéry à Villenave d'Ornon

ARRETE du **29 DEC. 2023**

portant retrait de l'autorisation de 6 places d'accueil de jour pour personnes Alzheimer ou maladies apparentées de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) « Résidence de Chambéry » à Villenave d'Ornon (33140) géré par la SAS « Résidence de Chambéry » à Villenave d'Ornon (33140)

**Le Directeur général de l'Agence régionale
de santé Nouvelle-Aquitaine**

**Le Président du Conseil départemental
de la Gironde**

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU l'article D312-8-IV du code de l'action sociale et des familles fixant la capacité minimale d'un accueil de jour à six places lorsqu'il est organisé dans un établissement mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 ;

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;

VU la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

VU le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît ELLEBOODE en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté du 17 juillet 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé (PRS) 2018-2028 Nouvelle-Aquitaine ;

VU le schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2018-2023;

VU le schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2023-2028 adopté par l'assemblée départementale le 26 juin 2023 ;

VU le règlement départemental d'aide sociale adopté par délibération du 20 décembre 2010 dans sa version modifiée en vigueur ;

VU la décision du 26 octobre 2023 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'arrêté conjoint du 21 octobre 2015 du directeur général de l'ARS d'Aquitaine et du Président du Conseil départemental de la Gironde portant cession d'autorisation au profit de la SARL « Résidence de Chambéry », filiale de la SARL « Mieux Vivre », pour la gestion de l'EHPAD « Agora » sis 9 route

du Bois de Savis à Castres-Gironde (33640) et cession de l'autorisation de création d'un EHPAD à Castres-Gironde au profit de la SARL « Résidence de Chambéry » ;

VU l'arrêté conjoint du 15 avril 2019 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du Président du Conseil départemental de la Gironde portant autorisation de regroupement de 73 lits d'hébergement permanent et de 6 places d'accueil de jour de l'EHPAD « Résidence de Chambéry », 9 route du Bois de Savis à Castres-Gironde, et de 32 lits d'hébergement permanent de l'EHPAD « Résidence Le Clos Saint-Jacques », 204 cours du Général de Gaulle à Gradignan, gérés par la SAS « Résidence de Chambéry », 9 route du Bois de Savis à Castres-Gironde et délocalisation de l'EHPAD « Résidence de Chambéry » au 35 route de Léognan 33140 Villenave d'Ornon ;

VU le procès-verbal de la visite de conformité du 18 juin 2019 prononçant un avis favorable à la mise en fonctionnement des lits d'hébergement permanent de l'EHPAD « Résidence de Chambéry » sis 35 route de Léognan à Villenave d'Ornon (33140) ;

CONSIDERANT qu'aucune demande de prorogation de l'autorisation des 6 places d'accueil de jour n'a été déposée dans les délais prévus par l'article D. 313-7-2-III du code de l'action sociale et des familles ;

CONSIDERANT que l'absence d'installation des 6 places d'accueil de jour dans le délai imparti par l'article D. 313-7-2-I du code de l'action sociale et des familles entraîne la caducité de l'autorisation desdites places d'accueil de jour ;

CONSIDERANT qu'il satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code de l'action sociale et des familles ;

ARRETEMENT

ARTICLE 1^{er} : L'autorisation de 6 places d'accueil de jour pour personnes Alzheimer ou maladies apparentées, de l'EHPAD « Résidence de Chambéry » situé à Villenave d'Ornon (33140), délivrée à la SAS « Résidence de Chambéry » à Villenave d'Ornon (33140) est retirée à compter du 2 mai 2023.

La capacité totale autorisée de l'EHPAD « Résidence de Chambéry » est en conséquence ramenée à 105 lits d'hébergement permanent dont 14 lits pour personnes Alzheimer ou maladies apparentées.

ARTICLE 2 : La présente autorisation ne vaut pas habilitation à l'aide sociale du département.

ARTICLE 3: Conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 3 janvier 2017. Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation mentionnée à l'article L. 312-8 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par l'article L. 313-5 du même code, au moins deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 4 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de la structure par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 5 : Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : SAS « Résidence de Chambéry »	Entité établissement : EHPAD « Résidence de Chambéry »
N° FINESS : 33 005 837 1	N° FINESS : 33 079 861 2
N° SIREN : 811 534 312	Code catégorie : 500-EHPAD
Adresse : 35 route de Léognan – 33140 Villenave d'Ornon	Adresse : 35 route de Léognan – 33140 Villenave d'Ornon
Code statut juridique : 95-Société par Actions Simplifiée (S.A.S.)	Capacité : 105

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
924	Accueil pour Personnes Âgées	11	Hébergement Complet Internat	711	Personnes Agées dépendantes	91
924	Accueil pour Personnes Âgées	11	Hébergement Complet Internat	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	14

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr).

Fait à Bordeaux, le 29.12.2023

Pour le Directeur général de l'ARS,
par délégation
La Directrice adjointe
de la protection de la santé et de l'autonomie

Dr Dominique BOURGOIS

Le Président du Conseil départemental
de la Gironde

P/O
La Vice-Présidente
du Conseil Départemental

Christine BOST

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-02-22-00005

Arrêté du 22 février 2024 portant renouvellement
d'autorisation de dépôt de sang de catégorie
urgence, Clinique Belharra, BAYONNE (64)

**ARRETE du 22 février 2024 portant renouvellement
d'autorisation du dépôt de sang de catégorie
« urgence » de la Clinique Belharra de BAYONNE (64)**

Le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine

- VU** le code de santé publique, et notamment les articles L.1221-10, R.1221-17 et suivants, et R.1222-23 ;
- VU** la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 modifiée ;
- VU** le décret n°2007-1324 du 7 septembre 2007 relatif aux dépôts de sang et modifiant le code de la santé publique ;
- VU** le décret n° 2010-344 du 31 mars 2010 tirant les conséquences, au niveau réglementaire, de l'intervention de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;
- VU** le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;
- VU** le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** le décret du 7 octobre 2020, publié au Journal Officiel de la République Française le 8 octobre 2020, portant nomination de M. Benoît ELLEBOODE en qualité de Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** le décret n° 2014-1042 du 12 septembre 2014 relatif au sang humain ;
- VU** le décret n° 2021-215 du 24 février 2021 relatif à la délivrance des produits sanguins labiles par les établissements de santé et les groupements de coopération sanitaire ;
- VU** l'arrêté du 30 octobre 2007 fixant la liste des matériels des dépôts de sang prévue à l'article R.1221-20-4 ;
- VU** l'arrêté du 3 décembre 2007 relatif aux qualifications de certains personnels des dépôts de sang ;
- VU** l'arrêté du 15 mai 2018 fixant les conditions de réalisation des examens de biologie médicale d'immunohématologie érythrocytaire ;
- VU** l'arrêté du 25 octobre 2021 fixant le modèle type de convention entre un établissement de santé ou un groupement de coopération sanitaire et l'établissement de transfusion sanguine référent ;
- VU** l'arrêté du 25 octobre 2021 fixant les conditions techniques d'autorisations de dépôt de sang géré par un établissement de santé ou par un groupement de coopération sanitaire ;
- VU** l'arrêté du 17 décembre 2022 fixant le schéma directeur national de la transfusion sanguine pris en application de l'article L. 1222-15 du code de la santé publique ;
- VU** l'instruction n° DGS/PP4/DGOS/PF2/2021/230 du 16 novembre 2021 relative à la réalisation de l'acte transfusionnel ;
- VU** la décision du directeur général de l'agence française de sécurité sanitaire des produits de santé en date du 10 mars 2020 définissant les principes de bonnes pratiques prévus à l'article L.1222-12 du CSP ;
- VU** la décision du 2 juillet 2020 fixant la forme, le contenu et les modalités de transmission de la fiche de déclaration d'un effet indésirable survenu chez un receveur de produits sanguins labiles ;

VU la décision du 20 novembre 2022 modifiant la décision du 4 juin 2020 modifiée fixant la liste et les caractéristiques des produits sanguins labiles ;

VU la décision du 8 janvier 2024 du Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU la décision n° 2023-011 R du 11 avril 2023 fixant le schéma d'organisation de la transfusion sanguine de Nouvelle-Aquitaine ;

VU la convention entre le directeur de la Clinique Belharra de BAYONNE et le directeur de l'établissement français du sang Nouvelle-Aquitaine signée le 8 novembre 2023 définissant les règles de fonctionnement du dépôt de sang ;

CONSIDERANT la demande de renouvellement d'autorisation du dépôt de sang de catégorie « urgence » adressée par le directeur de la Clinique Belharra de BAYONNE à l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine reçue le 28 septembre 2023 ;

CONSIDERANT l'avis favorable du président de l'établissement français du sang en date du 4 décembre 2023 ;

CONSIDERANT l'avis favorable du Docteur Mahdi TAZEROUT, Coordonnateur régional d'hémovigilance et de sécurité transfusionnelle de Nouvelle-Aquitaine, en date du 11 décembre 2023.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Le renouvellement d'autorisation du dépôt de sang de catégorie « urgence » localisé dans l'enceinte du bloc opératoire est accordé à la Clinique Belharra de BAYONNE, sous réserve de la clôture des écarts et remarques relevés lors de l'inspection du dépôt de sang du 12 décembre 2023.

ARTICLE 2 : Dans le cadre de cette autorisation, la Clinique Belharra de BAYONNE exerce dans le strict respect de la convention la liant à l'établissement français du sang Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 3 : Cette autorisation est délivrée pour une durée de cinq ans à compter du 15 janvier 2024 sous réserve du maintien du respect de la convention et des dispositions susvisées.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- d'un recours hiérarchique devant Monsieur le Ministre des solidarités et de la santé ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr).

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 22 février 2024

Pour le Directeur général
de l'Agence régionale de santé
Par délégation

Le Directeur de l'offre de soins,



Samuel PRATMARTY

DREAL Nouvelle Aquitaine

R75-2024-02-27-00001

Arrêté portant extension de l'agrément de
l'association SOLIHA-Solidaires pour l'habitat
Pays-Basque



Arrêté

portant extension de l'agrément de l'association « Soliha-Solidaires pour l'habitat-Pays-Basque »

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfet de la Gironde**

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 365-1, L. 365-2, R. 365-1, R. 365-2 et R. 365-5 ;

Vu l'extrait de délibération du conseil d'administration de l'association « Soliha-Solidaires pour l'habitat-Pays-Basque » en date du 21 septembre 2023 sollicitant l'extension de l'agrément visé à l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la région Nouvelle-Aquitaine en date du 22 novembre 2023 ;

Vu l'arrêté du 18 mars 2021 portant agrément de l'association « PACT-HD Pays-Basque » ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Étienne GUYOT en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde (hors classe) ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

A R R Ê T E

Article 1^{er} : Il est délivré à l'association « Soliha-Solidaires pour l'habitat-Pays-Basque » (n° SIREN 782260830) dont le siège social est situé « 9 RUE JACQUES LAFFITTE 64100 BAYONNE » un agrément complet pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage et d'insertion sur le département des Pyrénées-Atlantiques.

Article 2 : L'association « Soliha-Solidaires pour l'habitat-Pays-Basque » devra adresser annuellement un compte rendu de son activité et ses comptes financiers à l'autorité administrative qui a délivré l'agrément de

maîtrise d'ouvrage et d'insertion, en application de l'article R. 365-7 du Code de la construction et de l'habitation. Toute modification statutaire doit être notifiée sans délai à l'autorité administrative.

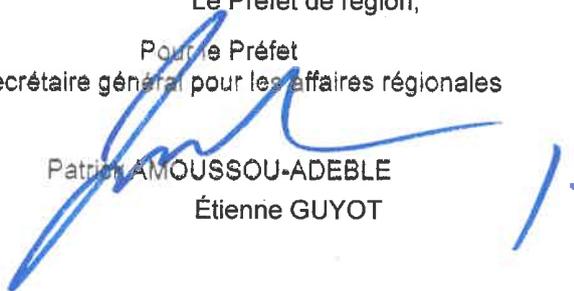
Article 3 : La décision prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs.

Article 4 : Le Secrétaire général pour les affaires régionales est chargé en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs régional.

Fait à Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Le Préfet de région,
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrice AMOUSSOU-ADEBLE
Étienne GUYOT

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-02-12-00007

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07
février 2024 délibérations B-2024-020 à B-2024-033

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 020

Convention de réalisation n°33-24-009 "Petit Mestey/Broustaut" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

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

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

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

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°33-24-009 "Petit Mestey/Broustaut" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-032 (opérations n°3318032010 et n°3318032005) dans la convention approuvée ;
- 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
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-009 "Petit Mestey/Broustaut" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 26 août 2019 à l'acquisition de la parcelle BP n°176 et le 12 février 2020 à l'acquisition de la parcelle CP 131, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de ces opérations (3318032010 et 3318032005) est de 1 454 441,98 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 1 454 441,98 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

Projet : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux.

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2021. Les lauréats sont le promoteur Signature Promotion en partenariat avec le bailleur social Noalis avec qui l'EPFNA a régularisé une promesse de vente le 07 juillet 2022.

L'Établissement Public Foncier cédera d'ici le 31 décembre 2024 à l'opérateur « Signature Promotion » les parcelles sus mentionnées pour la réalisation des deux projets indiqués ci-dessous :

- Rue Aimé Broustaud : 24 logements dont 50% de LLS pour une surface plancher d'environ 1420 m².
- Allée Petit Mestey : 14 logements dont 50% de LLS pour une surface plancher de 812 m².

Les 19 logements sociaux créés seront répartis en 7 PLAI, 9 PLUS et 3 PLS sur les deux opérations.

L'opérateur vendra les logements en VEFA directement au bailleur social pour la réalisation des logements sociaux.

Durée : 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
16 938 002 € / 14 010 096 €	5 396 502 €	14 582 033 €

Périmètre : La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global d'une superficie de 4 664 m².

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section BP numéro 176 (site PETIT MESTEY) ;
- Section CP numéro 131 (site BROUSTAUT).



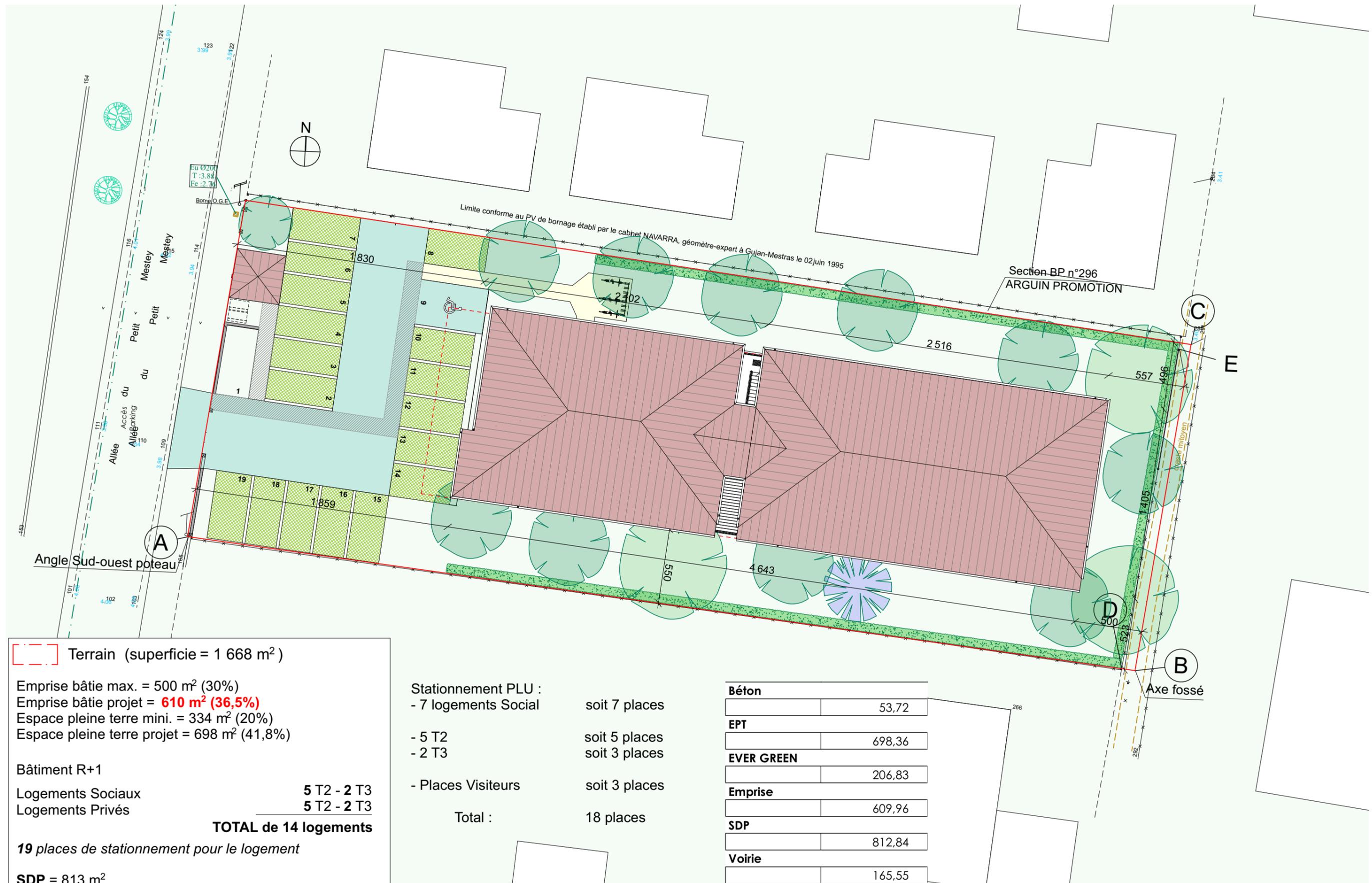
VILLE DE GUJAN-MESTRAS
12 allée du Petit Mestey

DOSSIER ESQUISSE

SIGNATURE
PROMOTION

03 Février 2022

 SAS 4A ATELIER AQUITAIN D'ARCHITECTES ASSOCIES 84, av. J.-F. Kennedy - 33700 MERIGNAC
tel : 05 56 34 62 62 - agence@petudaud.fr

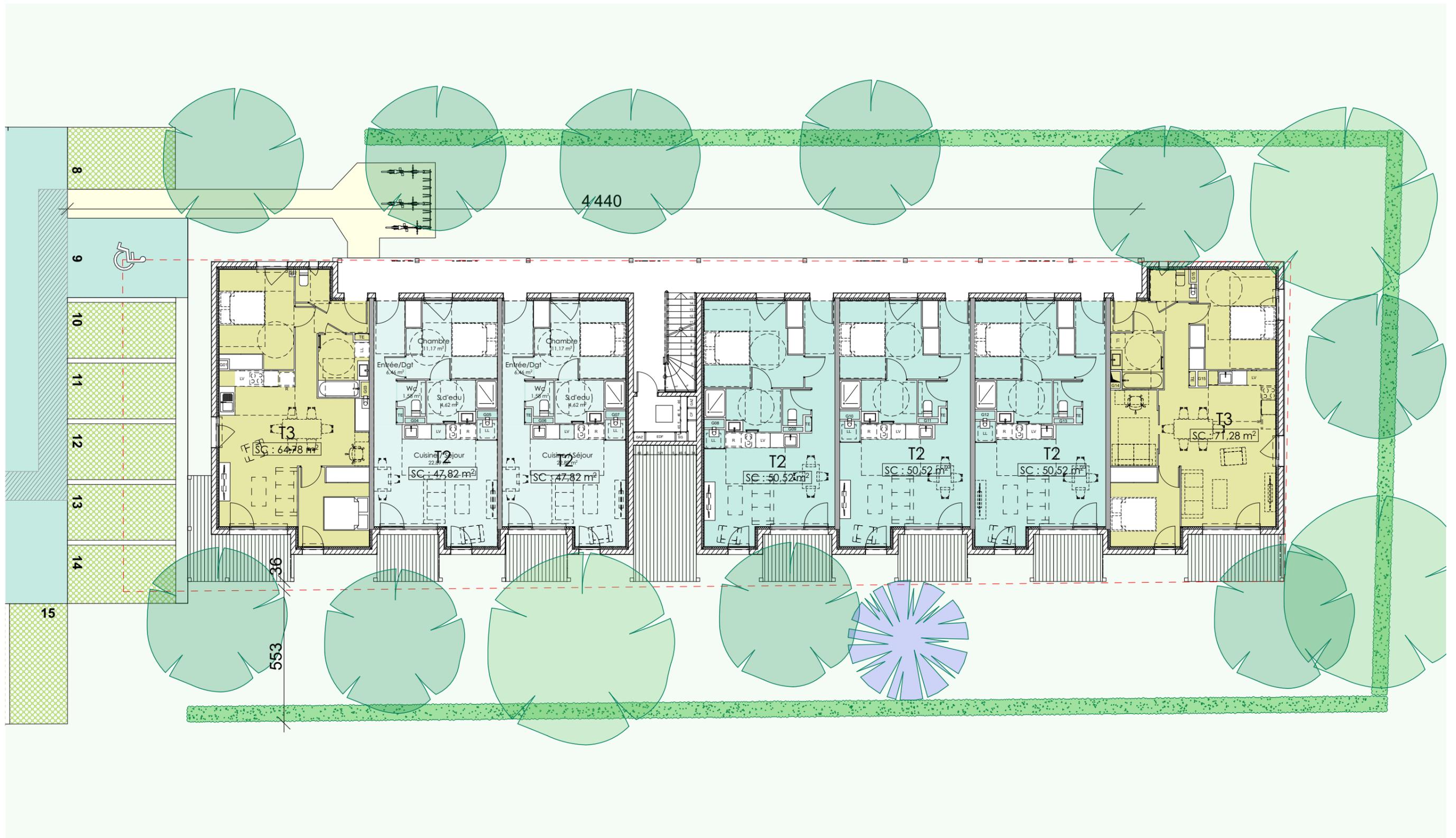


Terrain (superficie = 1 668 m²)
 Emprise bâtie max. = 500 m² (30%)
 Emprise bâtie projet = **610 m² (36,5%)**
 Espace pleine terre mini. = 334 m² (20%)
 Espace pleine terre projet = 698 m² (41,8%)
 Bâtiment R+1
 Logements Sociaux 5 T2 - 2 T3
 Logements Privés 5 T2 - 2 T3
TOTAL de 14 logements
19 places de stationnement pour le logement
SDP = 813 m²

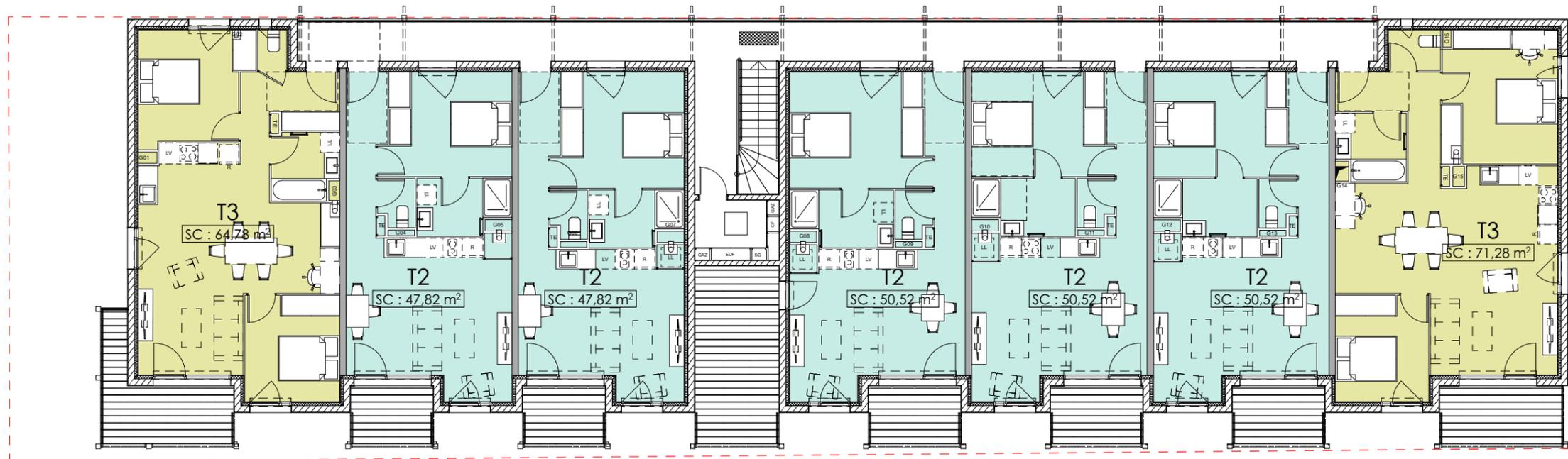
Stationnement PLU :
 - 7 logements Social soit 7 places
 - 5 T2 soit 5 places
 - 2 T3 soit 3 places
 - Places Visiteurs soit 3 places
Total : 18 places

Béton	53,72
EPT	698,36
EVER GREEN	206,83
Emprise	609,96
SDP	812,84
Voirie	165,55

maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 12 Allée du Petit Mestey 33470 Gujan-Mestras	designation du plan <h2 style="text-align: center;">PLAN MASSE</h2>	architecte 4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petuaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60
échelle 1:250	dessiné par MaPL, LG, CP	date 03/02/2022	phase ESQ
		numéro de plan 01	



maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 12 Allée du Petit Mestey 33470 Gujan-Mestras	designation du plan <h2 style="text-align: center;">PLAN RDC</h2>	architecte  4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petuaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60 échelle 1:150 dessiné par MaPL, LG, CP date 03/02/2022 phase ESQ numéro de plan 02
---	---	--	---



maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 12 Allée du Petit Mestey 33470 Gujan-Mestras	designation du plan <p style="text-align: center;">PLAN R+1</p>	architecte  4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petuaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60 échelle 1:150
		dessiné par MaPL, LG, CP	
		date 03/02/2022	
		phase ESQ	
		numéro de plan 03	



Façade Est



Façade Ouest



Façade Nord

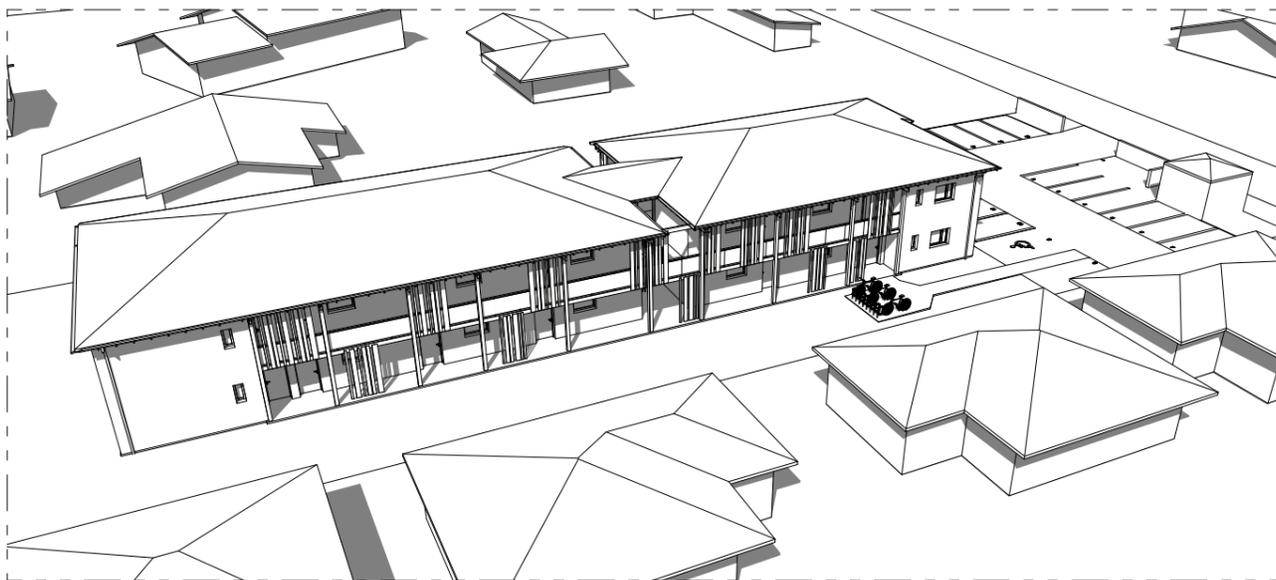


Façade Sud

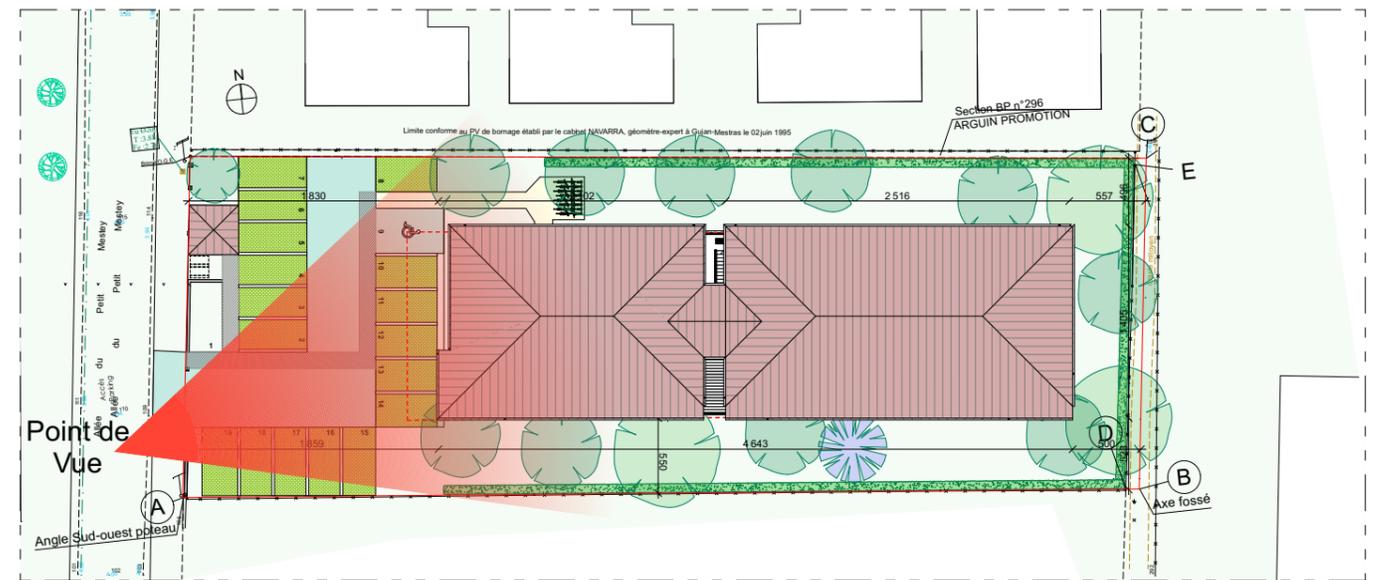
maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 12 Allée du Petit Mestey 33470 Gujan-Mestras	designation du plan <p style="text-align: center;">FAÇADES</p>	architecte  4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petnaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60	échelle MaPL, LG, CP	dessiné par 03/02/2022	date ESQ	phase numéro de plan 04
---	---	--	---	-------------------------	---------------------------	-------------	-------------------------------



IMAGE D'INSERTION



AXONOMETRIE



PLAN DE REPERAGE

maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 12 Allée du Petit Mestey 33470 Gujan-Mestras	designation du plan 	architecte  4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petuaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60			
		PERSPECTIVE	échelle MaPL, LG, CP	date 03/02/2022	phase ESQ	numéro de plan 05

VILLE DE GUJAN - MESTRAS
128, Rue Aimé Broustaut

DOSSIER ESQUISSE

SIGNATURE
PROMOTION

03 Février 2022

 SAS 4A ATELIER AQUITAIN D'ARCHITECTES ASSOCIES 84, av. J.-F. Kennedy - 33700 MERIGNAC



Superficie terrain = 2 996 m²
 Emprise bâtie max. = 898 m² (30%)
 Emprise bâtie projet = **945 (31%)**
 Espace pleine terre mini. = 600 m² (20%)
 Espace pleine terre projet = 1 082 m² (36%)

Bâtiment R+1
 Logements Sociaux 2 T1 - 3 T2 - 7 T3
 Privés 2 T1 - 3 T2 - 7 T3
 TOTAL de 24 logements

30 places de stationnement (dont 1 PMR)
SDP = 1 421 m²

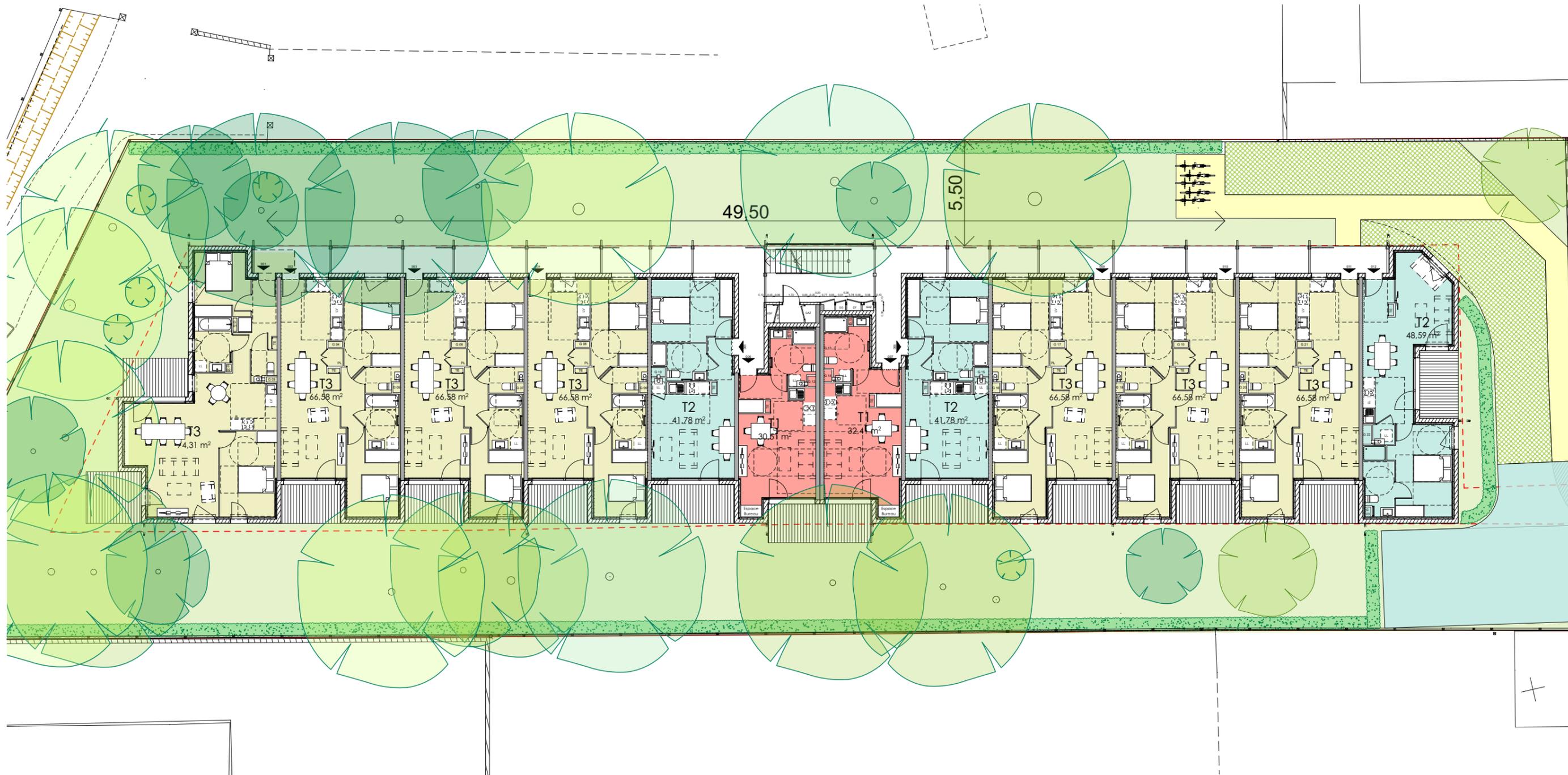
Stationnement PLU:
 - 12 logements Social soit 12 places
 - 2 T1 soit 2 places
 - 3 T2 soit 3 places
 - 7 T3 soit 10 places

 - Places Visiteurs soit 3 places

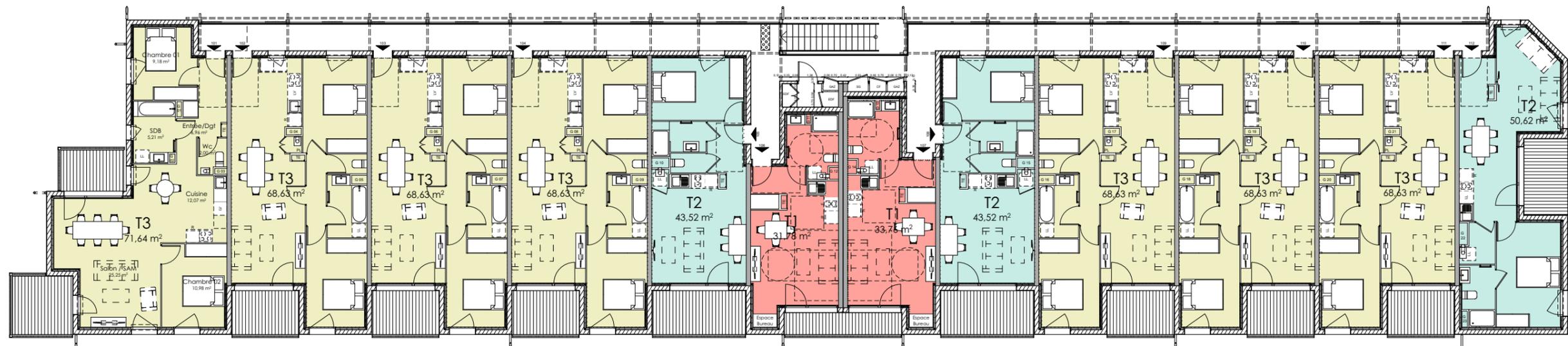
Total : 30 places

Cheminement Béton	
	45,74
EMPRISE BATI	
	945,34
ESPACE PLEINE TERRE	
	1082,59
EVER GREEN	
	455,89
Voirie	
	379,91

maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 128 Aimé Broustaut 33470 Gujan-Mestras	designation du plan <h2 style="text-align: center;">PLAN MASSE</h2>	architecte 4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petnaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60
échelle 1:500	dessiné par MaPL, LG, CP	date 03/02/2022	phase ESQ
		numéro de plan 01	



	maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 128 Aimé Broustaut 33470 Gujan-Mestras	designation du plan <h2 style="text-align: center;">PLAN RDC</h2>	architecte  4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60
	échelle 1:200	dessiné par MaPL, LG, CP	date 03/02/2022	phase ESQ



	maître d'ouvrage	projet	designation du plan	architecte				
	SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	128 Aimé Broustaut 33470 Gujan-Mestras	PLAN R+1	 4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petuaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60				
				échelle	dessiné par	date	phase	numéro de plan
				1:200	MaPL, LG, CP	03/02/2022	ESQ	03



Façade Nord



Façade Ouest



Façade Est



Façade Sud

maître d'ouvrage SIGNATURE Promotion 25 Rue Sainte-Philomène 33300 Bordeaux	projet 128 Aimé Broustaut 33470 Gujan-Mestras	designation du plan <p style="text-align: center;">FAÇADES</p>	architecte  4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petuaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60	
échelle 1:200	dessiné par MaPL, LG, CP	date 03/02/2022	phase ESQ	numéro de plan 04



CONVENTION DE REALISATION N°33-24-009 « PETIT MESTEY/BROUSTAUT » POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, 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-2024-.....du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras 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	21 887 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,15 % au 1 ^{er} janvier 2020	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (2019)	245,5	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	5,40 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,96	2,12

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 18 avril 2005	Modification n°7 du PLU approuvé en date du 22 septembre 2022
PLH	Approuvé le 30 juin 2017 pour la période 2016 - 2021	En cours de révision pour la période 2023 - 2027

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'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 :

- 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 réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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 :

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 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 PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global défini ci-dessous.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section CP numéro 131 ;
- Section BP numéro 176.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Petit Mestey/Broustaut » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CP 131	2 996 m ²	Bâti	128 rue Aimé Broustaut	UD		Libre
BP 176	1 668 m ²	Bâti	12 allée du Petit Mestey	UD	Une partie de la parcelle en zone de bruit	Libre



2.2 Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU dont la commune de Gujan-Mestras est soumise.

A ce stade, l'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en 2021 en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. Le 07 juillet 2022, l'EPFNA et l'opérateur choisi dans le cadre de la consultation ont régularisé une promesse de vente en vue de définir les modalités du projet.

2.2.A - Le Programme

L'Etablissement Public Foncier cédera à l'opérateur « Signature Promotion » les parcelles sus mentionnées pour la réalisation des deux projets indiqués ci-dessous :

- Rue Aimé Broustaud : 24 logements dont 50% de LLS pour une surface plancher d'environ 1420 m².
- Allée Petit Mestey : 14 logements dont 50% de LLS pour une surface plancher de 812 m².

Les 19 logements sociaux créés seront répartis en 7 PLAI, 9 PLUS et 3 PLS sur les deux opérations.

L'opérateur vendra les logements en VEFA directement au bailleur social pour la réalisation des logements sociaux.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

Les fonciers objet de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2021. Les lauréats sont le promoteur Signature Promotion en partenariat avec le bailleur social Noalis avec qui l'EPFNA a régularisé une promesse de vente le 07 juillet 2022.

La cession des fonciers « Petit Mestey » et « Broustaud » aura lieu au prix global de **1 440 000 € HT**. Au 21 décembre 2023, le prix de revient de l'opération « Petit Mestey » est de 639 233,26 € HT¹, tandis que le prix de revient de l'opération « Broustaud » est de 815 208,72 € HT.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier PETIT MESTEY et BROUSTAUT à Signature Promotion	1 440 000 € HT
Reste à charge communal au 21 décembre 2023	14 441,98 € HT ²
TOTAL	1 454 441,98 € HT

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

Concernant le « Projet Broustaud » :

- Signature acte authentique de vente : 31 décembre 2024
- Démarrage des travaux : Date de signature de l'acte de vente + 8 mois
- Livraison : Date de démarrage des travaux + 24 mois

Concernant le « Projet Petit Mestey » :

- Purge PC : Date obtention du permis de construire + 4 mois
- Obtention des agrément PLAI, PLUS, et PLS: Date de signature de l'acte de vente

¹ Le prix de revient sera calculé en fonction de la date de cession qui fera varier le solde restant à financer pour combler le déficit d'opération.

² Montant prévisionnel au 21 décembre 2023 qui sera amené à évoluer durant le portage de l'EPFNA et jusqu'à la cession à l'opérateur par l'intégration des coûts afférents à la gestion et à la sécurisation des biens.

- Signature acte authentique de vente : 31 décembre 2023
- Démarrage des travaux : Date de signature de l'acte de vente + 8 mois
- Livraison : Date de démarrage des travaux + 24 mois

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Il est rappelé ici que l'EPF est délégataire du droit de préemption urbain, par arrêté du 19 janvier 2021 de la Préfète de Gironde sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 SECURISATION DES BIENS

Les biens acquis par l'EPFNA sont 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 ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 DEPENSES ENGAGEES AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 26 août 2019 à l'acquisition de la parcelle BP n°176 et le 12 février 2020 à l'acquisition de la parcelle CP 131, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de ces opérations (3318032010 et 3318032005) est de 1 454 441,98 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 1 454 441,98 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

5.2 PLAFOND DE DEPENSES

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 vente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3 ACCORD PREALABLE DE LA PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE

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

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

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

5.4 OBLIGATION DE RACHAT ET RESPONSABILITE FINANCIERE 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 au **30 juin 2025**.

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 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 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 : Directeur de l'Urbanisme Christophe DUCASSE <christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire Marie-Hélène DES ESGAULX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER <gregoire.gilger@epfna.fr>
- Chef de projet de l'EPFNA : 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 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux.

La commune de Gujan-Mestras
représentée par sa Maire

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

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Marie-Hélène DES ESGAULX

Sylvain BRILLET

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

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 021

Convention de réalisation n°33-24-010 "Cours de Verdun" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

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

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

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

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°33-24-010 "Cours de Verdun" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-032 (opération n°3318032020) dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 700 000 € 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
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-010 "Cours de Verdun" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 02 décembre 2022 à l'acquisition de la parcelle BY n°319 et le 30 octobre 2023 à l'acquisition des parcelles BY n°324 - 325, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032020) est de 2 552 739,62 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 2 552 739,62 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

Projet : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux.

A ce stade, l'EPFNA travaille avec un bailleur social, en vue de produire une offre de logements dont des logements locatifs sociaux sur cette emprise de plus d'un hectare dans le centre-ville de la commune de Gujan Mestras.

Le programme prévisionnel prévoit 78 logements répartis en :

- 69 logements locatifs sociaux conformément au secteur de mixité social inscrit au PLU ;
- 9 logements libres.

Courant 2024, la signature de la promesse de vente avec le bailleur social permettra de régulariser le projet et de définir les modalités du programme.

Durée : 18 mois

Montant : 2 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
16 938 002 € / 14 010 096 €	5 396 502 €	14 582 033 €

Périmètre : La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global d'une superficie d'un hectare.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées : BY 324, BY 325 et BY 319.



GUJAN-MESTRAS

85 Cours de Verdun

ESQUISSE

Programme prévisionnel

78 logements répartis en :

- 69 logements locatifs sociaux conformément aux SMS du PLU
- 9 logements locatifs intermédiaires

Répartition

69 collectifs en locatif social : 12 T1bis + 38 T2 + 16 T3 + 3 T4 pour 3 435m² SHAB

Répartition des financements : 28 PLAI (40,5%), 28 PLUS (40,5%), 13 PLS (19%)

9 collectifs en PLI : 2 T1bis + 4 T2 + 2 T3 + 1 T4 pour 463m² SHAB



SIMULATION FINANCIERE

Récapitulatif prix de revient TTC

Charge foncière : 4 663 473€

Bâtiment : 8 202 577€

Honoraires : 1 347 342€

-> Total : 14 213 391€

Conduite d'opération : 111 760€

Postes principaux

Prix d'acquisition = 2 564 903€

Dont 1 760 000€ portés par Gironde Habitat (1 530 000€ de charge foncière admissible + « effort » de participation à la réduction du déficit à hauteur de 230 000€)

Déficit restant = 804 903€ à financer à travers une subvention d'équilibre

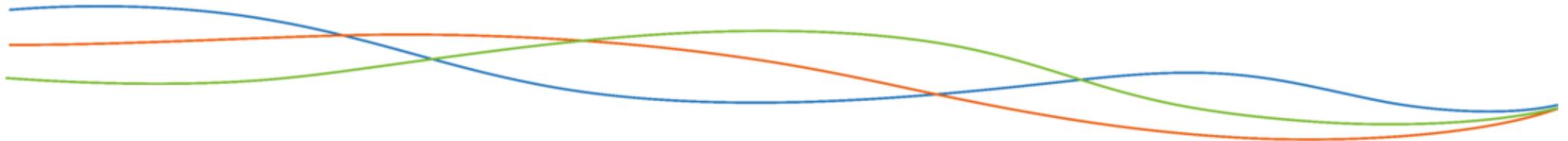
Budget VRD & EV = 885 000€ HT

Budget bâtiment = 7 406 000€ HT soit 1 900€ HT/m² SHAB (fondations spéciales incluses)

Budget démolition = 90 000€ HT

Loyers moyens (€/mois HC annexes incluses)

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
T1 bis – 30m ² SHAB	207	239	349	420
T2 – 46m ² SHAB	311	358	523	577
T3 – 67m ² SHAB	447	515	751	739
T4 – 85m ² SHAB	564	649	/	875



SIMULATION FINANCIERE

Plan de financement

Emprunts : 8 692 464€

Subventions : 1 437 703€

Fonds propres : 4 083 224€ (28,7%)

-> Total : 14 213 391€

Subventions mobilisées

Subv° socle Etat = 240 800€

Subv° socle CD33 = 196 000€

Subv° COBAS = 196 000€

Subv° d'équilibre = 804 903€

Subvention d'équilibre nécessaire à l'opération pour porter le prix d'acquisition

Dont le financement est à trouver à travers différentes ressources possibles :

- Décote EPF
- Subvention Communale (en déduction taxe SRU)
- Subvention exceptionnelle Etat



CONVENTION DE REALISATION N°33-24-010 « COURS DE VERDUN » POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, 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-2024-.....du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras 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	21 887 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,15 % au 1 ^{er} janvier 2020	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (2019)	245,5	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	5,40 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,96	2,12

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 18 avril 2005	Modification n°7 du PLU approuvé en date du 22 septembre 2022
PLH	Approuvé le 30 juin 2017 pour la période 2016 - 2021	En cours de révision pour la période 2023 - 2027

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 réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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 :

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 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 PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du terrain d'assiette global défini ci-dessous.

Le terrain d'assiette global désigne le terrain d'assiette sur lequel le projet de construction global sera réalisé, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section BY numéros 324 et 325 ;
- Section BY numéro 319.

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
BY n°324 - 325	2 653 m ²	Bâti	85-87 Cours de Verdun	UD	ER pour l'élargissement du Cours de Verdun	Libre
BY n°319	7 363 m ²	Bâti	89 Cours de Verdun	UD	Secteur de mixité sociale pour faire 100 % de LLS	Libre



2.2 Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été acquises dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU dont la commune de Gujan-Mestras est soumise.

2.2.1. - Le Programme

A ce stade, l'EPFNA travaille avec un bailleur social, en vue de produire une offre de logements dont des logements locatifs sociaux sur cette emprise de plus d'un hectare dans le centre-ville de la commune de Gujan Mestras.

Le programme prévisionnel prévoit 78 logements répartis en :

- 69 logements locatifs sociaux conformément au secteur de mixité social inscrit au PLU ;
- 9 logements libres.

La répartition est la suivante :

- 69 logements en locatif social : 12 T1, 38 T2, 16 T3 et 3 T4 pour 3 435 m² SHAB
- Financements des LLS : 28 PLAI, 28 PLUS et 13 PLS
- 9 logements en PLI : 2 T1, 4 T2, 2 T3 et 1 T4 pour 463 m² de SHAB

2.2.2. – Les modalités de sortie envisagées

Courant 2024, la signature de la promesse de vente avec le bailleur social permettra de régulariser le projet et de définir les modalités du programme.

La cession des fonciers « Cours de Verdun » aura lieu au prix de **1 760 000 €**. Au 21 décembre 2023, le prix de revient de l'opération « Cours de Verdun » est de 2 552 739,62 € HT¹.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier COURS DE VERDUN au bailleur social	1 760 000 € HT
Subventions et minorations potentiellement mobilisables	632 800 € HT
Reste à charge communal au 21 décembre 2023	159 939,62 € HT ²
TOTAL	2 552 739,62 € HT

2.2.3. – Le phasage prévisionnel du projet

Le calendrier prévisionnel convenu pour la réalisation de l'opération est indiqué ci-après :

- Signature de la PSV : Juin 2024
- Dépôt du Permis de construire : Octobre 2024
- Obtention du Permis de construire : Février 2025
- Purge du Permis de construire : Mai 2025
- Cession des fonciers à l'acquéreur : Juillet 2025
- Commencement des travaux : Décembre 2025
- Livraison des logements : Juillet 2027

¹ Le prix de revient sera calculé en fonction de la date de cession qui fera varier le solde restant à financer pour combler le déficit d'opération.

² Montant prévisionnel au 07 décembre 2023 qui sera amené à évoluer durant le portage de l'EPFNA et jusqu'à la cession à l'opérateur par l'intégration des coûts afférents à la gestion et à la sécurisation des biens.

2.3. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Il est rappelé ici que l'EPF est délégataire du droit de préemption urbain, par arrêté du 19 janvier 2021 de la Préfète de Gironde sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 SECURISATION DES BIENS

Les biens acquis par l'EPFNA sont 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 ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 DEPENSES ENGAGEES AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 02 décembre 2022 à l'acquisition de la parcelle BY n°319 et le 30 octobre 2023 à l'acquisition des parcelles BY n°324 - 325, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032020) est de 2 552 739,62 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 2 552 739,62 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

5.2 PLAFOND DE DEPENSES

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est de 2 800 000 €.

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 indépendantes.

5.3 ACCORD PREALABLE DE LA PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE

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

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

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

5.4 OBLIGATION DE RACHAT ET RESPONSABILITE FINANCIERE 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 au **31 décembre 2025**.

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 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 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 : Directeur de l'Urbanisme Christophe DUCASSE <christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire Marie-Hélène DES ESGAULX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER <gregoire.gilger@epfna.fr>
- Chef de projet de l'EPFNA : 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 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux.

La commune de Gujan-Mestras
représentée par sa Maire

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

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Marie-Hélène DES ESGAULX

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 022

Convention de veille n°33-24-011 "Allée de Campès" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

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

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

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

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°33-24-011 "Allée de Campès" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-032 (opération n°3318032001) dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € 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 FEV. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-24-011 "Allée de Campès" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 30 avril 2019 à l'acquisition des parcelles CT 75-76-77, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032001) est de 1 070 163,31 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 070 163,31 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

Projet : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux.

A ce stade, l'EPFNA a mené une étude de gisement foncier en Juin 2019 qui a permis d'identifier ce site comme potentiellement stratégique. Ce travail d'identification a permis par la suite à la collectivité d'inscrire ce périmètre dans son PLU comme Secteurs de Mixité Sociale avec une production d'au minimum 70 % de LLS (MS14 et MS15).

En parallèle, l'EPFNA a réalisé une étude de type capacitaire en 2019 afin de définir le potentiel de constructibilité du site au regard des conditions permises par le PLU. D'après ces estimations il serait possible de réaliser sur ce périmètre une cinquantaine de logements dont une majorité de locatifs sociaux. Une nouvelle étude permettra de réactualiser la programmation et les bilans financiers de cette opération afin de définir en amont les modalités de sorties.

Durée : 18 mois

Montant : 3 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
16 938 002 € / 14 010 096 €	5 396 502 €	14 582 033 €

Périmètre : Le périmètre de veille est constitué des parcelles CT 78-71-70-385-384-68-75-77-76 sur une superficie de plus de 2 hectares. Ces parcelles ont été identifiées dans l'étude de gisement foncier et sont inscrites dans le PLU comme des Secteurs de Mixité Sociale avec une production d'au minimum 70 % de LLS (MS14 et MS15). Les parcelles CT75 - CT76 - CT77 appartiennent déjà à l'EPFNA.

Allee de Campes



Périmètre de veille (20168 m²)

Foncier EPFNA



CONVENTION DE VEILLE N°33-24-011 « ALLEE DE CAMPES » POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, 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-2024-.....du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras 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	21 887 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,15 % au 1 ^{er} janvier 2020	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (2019)	245,5	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	5,40 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,96	2,12

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 18 avril 2005	Modification n°7 du PLU approuvé en date du 22 septembre 2022
PLH	Approuvé le 30 juin 2017 pour la période 2016 - 2021	En cours de révision pour la période 2023 - 2027

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 réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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 :

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 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 et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU. 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 « Allée de Campes » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle en m ²	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CT 75-76-77	3 525	Bâti	9 ALLEE DE CAMPES	UD	Propriété de l'EPFNA	Libre
CT 71	1 632	Non bâti	CAMPES		Libre	
CT 78	3 155	Non bâti	CAMPES		Libre	
CT 70	1 653	Non bâti	CAMPES		Libre	
CT 385	2 781	Non bâti	CAMPES		Libre	
CT 384	3 865	Bâti	81 RUE CHANTE CIGALE		Secteurs de Mixité Sociale avec une production d'au minimum 70 % de LLS (MS14 et MS15)	Occupé par le propriétaire
CT 68	3 573	Non bâti	CAMPES		Libre	
	Total = 20 184					



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 les fonciers identifiés d'un commun accord avec la Commune ;
- pourra préempter, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. Le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur le périmètre de veille foncière par le Préfet (cf. convention tripartite Etat- Commune – EPF).

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

Une intervention sur ce périmètre de veille permet d'agir de manière proactive dans un contexte immobilier qui présente comme caractéristique une réduction du nombre de ventes et par conséquent des DIA. L'acquisition de ces fonciers stratégiques permettra de produire un effet levier dans la production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux.

A ce stade, l'EPFNA a mené une étude de gisement foncier en Juin 2019 qui a permis d'identifier ce site comme potentiellement stratégique. Ce travail d'identification a permis par la suite à la collectivité d'inscrire ce périmètre dans son PLU comme Secteurs de Mixité Sociale avec une production d'au minimum 70 % de LLS (MS14 et MS15).

En parallèle, l'EPFNA a réalisé une étude de type capacitaire en 2019 afin de définir le potentiel de constructibilité du site au regard des conditions permises par le PLU. D'après ces estimations il serait possible de réaliser sur ce périmètre une cinquantaine de logements dont une majorité de locatifs sociaux. Une nouvelle étude permettra de réactualiser la programmation et les bilans financiers de cette opération afin de définir en amont les modalités de sorties.

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 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 DEPENSES ENGAGEES AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 30 avril 2019 à l'acquisition des parcelles CT 75-76-77, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032001) est de 1 070 163,31 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 070 163,31 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

4.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 3 500 000 €.

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.

4.3 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.

4.4 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 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 : Directeur de l'Urbanisme Christophe DUCASSE <christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire Marie-Hélène DES ESGAULX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER <gregoire.gilger@epfna.fr>
- Chef de projet de l'EPFNA : 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 Gujan-Mestras
représentée par sa Maire

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

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Marie-Hélène DES ESGAULX

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n°

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 023

Convention de veille n°33-24-012 "Allée de Capayan" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

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

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

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

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°33-24-012 "Allée de Capayan" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-032 (opération n°3318032028) dans la convention approuvée
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € 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 FEV. 2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-24-012 "Allée de Capayan" pour la production de logements entre la Commune de Gujan Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 07 septembre 2023 à l'acquisition des parcelles CV 5 et CV 6, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032028) est de 1 157 374,08 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 157 374,08 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

Projet : La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux.

A ce stade, l'EPFNA a mené une étude de gisement foncier en Juin 2019 qui a permis d'identifier ce site comme potentiellement stratégique. Ce travail d'identification a permis par la suite à la collectivité d'inscrire ce périmètre dans son PLU comme Secteur de Mixité Sociale avec une production d'au minimum 50 % de LLS.

D'après les estimations des bailleurs sociaux il serait possible de réaliser sur ce périmètre une cinquantaine de logements dont une majorité de locatifs sociaux. Une étude de type capacitaire permettra de préciser la programmation et les bilans financiers de cette opération afin de définir les modalités de sorties.

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.

Durée : 18 mois

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
16 938 002 € / 14 010 096 €	5 396 502 €	14 582 033 €

Périmètre : Ces fonciers se situent à proximité de notre dernière préemption, les parcelles CV5 et CV6 sur l'Allée de Capayan. La parcelle CV196 est non bâtie et est contigüe aux parcelles de l'EPFNA. Tandis que la parcelle CE193 située aussi dans l'Allée de Capayan est identifiée au PLU comme un Secteur de Mixité Sociale pour la production d'au moins 50 % de LLS. L'ensemble du périmètre est d'une superficie de plus de 7 500 m².



 Périmètre de veille (7510 m²)

 Foncier EPFNA



CONVENTION DE VEILLE N°33-24-012 « ALLEE DE CAPAYAN » POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, 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-2024-.....du 31 janvier 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras 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	21 887 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,15 % au 1 ^{er} janvier 2020	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (2019)	245,5	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	5,40 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,96	2,12

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 18 avril 2005	Modification n°7 du PLU approuvé en date du 22 septembre 2022
PLH	Approuvé le 30 juin 2017 pour la période 2016 - 2021	En cours de révision pour la période 2023 - 2027

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'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 réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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 :

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 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.

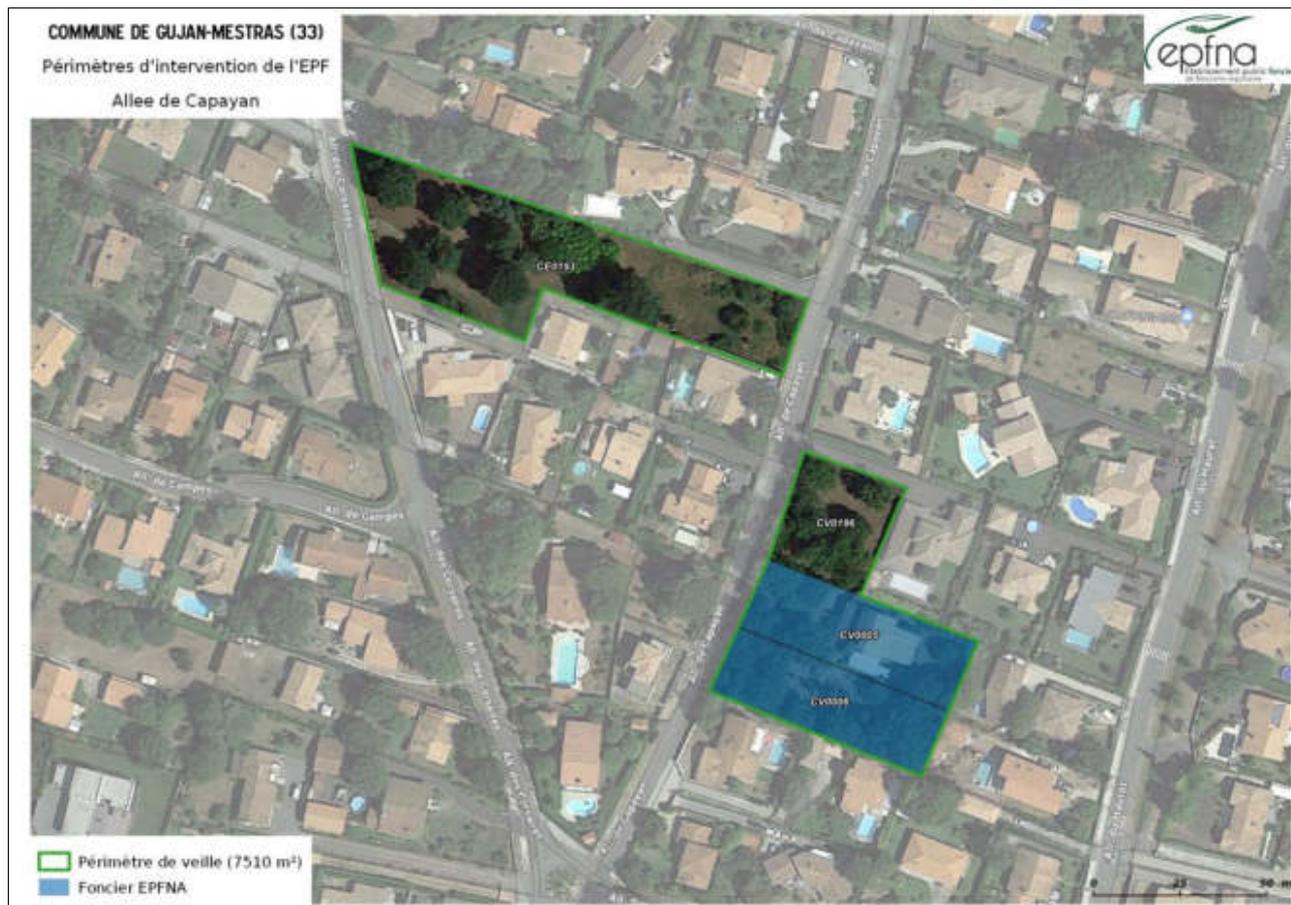
ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU. 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 « Allée de Capayan » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle en m ²	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CV 5 - 6	2 769	Bâti	41 ALLEE DE CAPAYAN	UD	Propriété de l'EPFNA	Libre
CV 196	1 000	Non bâti	CANET		Libre	
CE 193	3 734	Non bâti	44 ALLEE DE CAPAYAN		Secteur de Mixité Sociale pour la production d'au moins 50 % de LLS	Libre
Total	7 503					



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 les fonciers identifiés d'un commun accord avec la Commune ;
- pourra préempter, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. Le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur le périmètre de veille foncière par le Préfet (cf. convention tripartite Etat- Commune – EPF).

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

Une intervention sur ce périmètre de veille permet d'agir de manière proactive dans un contexte immobilier qui présente comme caractéristique une réduction du nombre de ventes et par conséquent des DIA. L'acquisition de ces fonciers stratégiques permettra de produire un effet levier dans la production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux. L'EPFNA a déjà réalisé l'acquisition par préemption des parcelles CV 5 et CV 6 en septembre 2023.

A ce stade, l'EPFNA a mené une étude de gisement foncier en Juin 2019 qui a permis d'identifier ce site comme potentiellement stratégique. Ce travail d'identification a permis par la suite à la collectivité d'inscrire ce périmètre dans son PLU comme Secteur de Mixité Sociale avec une production d'au minimum 50 % de LLS.

D'après les estimations des bailleurs sociaux il serait possible de réaliser sur ce périmètre une cinquantaine de logements dont une majorité de locatifs sociaux. Une étude de type capacitaire permettra de préciser la programmation et les bilans financiers de cette opération afin de définir les modalités de sorties.

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 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 DEPENSES ENGAGEES AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 07 septembre 2023 à l'acquisition des parcelles CV 5 et CV 6, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032028) est de 1 157 374,08 € HT au 21 décembre 2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 157 374,08 € HT au 21 décembre 2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2025.

4.2 Plafond de dépenses

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

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

4.3 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.

4.4 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 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 : Directeur de l'Urbanisme Christophe DUCASSE <christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire Marie-Hélène DES ESGAULX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER <gregoire.gilger@epfna.fr>
- Chef de projet de l'EPFNA : 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 Gujan-Mestras
représentée par sa Maire

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

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Marie-Hélène DES ESGAULX

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n°

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 024

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°33-22-096 d'action foncière au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Gauriac, la Préfecture de Gironde 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 d'extension à la convention de réalisation n°33-22-096 d'action foncière au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Gauriac, la Préfecture de Gironde 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 FEV. 2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°33-22-096 d'action foncière au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Gauriac, la Préfecture de Gironde et l'EPFNA

Objet : Intervention suite à un effondrement de falaise sur le site Marmisson au titre du FPRNM

Contexte : Commune de l'aire d'attraction de Bordeaux, blotti sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde et faisant partie de l'unité urbaine de Bourg. Elle compte 714 habitants. Son économie est dominée par la viticulture, grâce à la production de Côtes-de-bourg, et par l'activité commerciale qui irrigue les communes voisines.

Projet : L'avenant à pour objet d'intégrer la parcelle sur laquelle est située le garage de l'une des maisons faisant l'objet d'une interdiction d'habiter suite à l'effondrement de la falaise.

Durée : -

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
279 095 € / 237 262 €	102 922 €	264 480 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur la corniche de la Gironde comprenant 3 maisons, des dépendances et un garage d'une superficie bâtie d'environ 342 m² et d'une surface parcellaire de 1321 m²



▭ Périmètre de réalisation (1348 m²)



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N° 33-22-096
D'ACTION FONCIERE AU TITRE DU
FONDS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS
ENTRE
LA COMMUNE DE GAURIAC
LA PREFECTURE DE GIRONDE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La **commune de Gauriac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 7 Route de la Gabare à Gauriac (33 710), représentée par **Monsieur Raymond Rodriguez**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

La **préfecture de Gironde** dont le siège est situé au 2 Esplanade Charles de Gaulle – 33000 BORDEAUX, représentée par **Monsieur Etienne GUYOT**, autorisé à l'effet des présentes par le décret portant nomination du 11 janvier 2023,

Ci-après dénommée « **L'Etat** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2024- du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Gauriac, l'Etat et l'EPFNA ont signé le 01/12/2022 une convention de réalisation dans le cadre de l'effondrement d'une partie de la falaise sur le site Marmisson ayant impacté les fonciers situés au 134, 136 et 138 corniche de la Gironde. Le périmètre parcellaire de la convention n'intégrait pas la parcelle AB 374 sur laquelle se trouve le garage attenant à la maison située 134 corniche de la Gironde et appartenant au même propriétaire.

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

Cet article vient modifier dans le préambule le paragraphe de présentation de l'Etablissement 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 :

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. »

Cet article vient modifier l'ARTICLE 1.2. « Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'intervention » :

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 2.1. « Définition du secteur d'intervention » en rajoutant la parcelle AB 374 au périmètre de réalisation :

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 205	462 m ²	bâti	Marmisson	UA	PPRMT	Inoccupé (arrêté d'interdiction d'habiter)
AB 206	299 m ²	bâti				
AB 207	372 m ²	bâti				
AB 374	188 m ²	bâti				
	1 321 m ²					

Le site de Marmisson à Gauriac a été affecté par un écroulement rocheux le 30 mars 2021. Trois habitations situées à proximité du mouvement de terrain (parcelles AB0207, AB0206, AB0205, AB374) sont actuellement interdites d'accès à leurs propriétaires et la mairie doit désormais statuer sur le devenir de ces parcelles.



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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Gauriac
représentée par son maire,

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

Raymond RODRIGUEZ
La préfecture de Gironde

Sylvain BRILLET

représentée par son Préfet

Etienne GUYOT

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date du

Annexes :

- Convention de réalisation n°33-22-096
- Règlement d'intervention

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-22-096 EPFNA / Etat / commune de Gauriac

Page 4 sur 4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 025

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-076 relative à la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Pessac sur Dordogne, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols 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 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-076 relative à la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Pessac sur Dordogne, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 FEV. 2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-076 relative à la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Pessac sur Dordogne, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'une friche en centre-bourg pour création de logements et d'un commerce

Contexte : La commune de Pessac-sur-Dordogne est localisée à l'Est du département de la Gironde, en limite du département de la Dordogne, à 58 km à l'est de Bordeaux, chef-lieu du département, à 30 km au sud-est de Libourne, chef-lieu d'arrondissement. La commune est située à mi-chemin entre Castillon-la-Bataille et Sainte-Foy-la-Grande, deux chefs-lieux de canton et appartient à la Communauté de Communes de Castillon-Pujols. Elle est traversée par la route départementale n°16, axe de circulation fréquenté et aboutissant sur le pont pour franchir la Dordogne.

Pessac-sur-Dordogne constitue avec la commune de Gensac, un pôle commercial, artisanal et touristique et sa situation sur la rive gauche de la Dordogne, lui confère un intérêt particulier au plan patrimonial avec l'existence des quais et des cales de mise à l'eau.

Projet : La commune de Pessac-sur-Dordogne, située entre les bassins d'emplois de Castillon-la-Bataille et de Sainte-Foy-la-Grande souhaite donc bénéficier de sa situation, et de son cadre de vie, pour accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. Elle vise dans un premier temps une action ciblée sur la vacance immobilière. Pessac-sur-Dordogne souhaite attirer des personnes prêtes à engager des actions en réhabilitation des bâtisses anciennes, situées essentiellement dans le centre historique de la commune, l'OPAH est donc un outil essentiel sur le territoire.

Durée : 2 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
117 993 € / 120 583 €	2 694 €	249 617 €

Périmètre : Périmètre de veille foncière sur le secteur centre ancien et pavillonnaire. Il correspond au zonage Ua et Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune.



Pessac-sur-
Dordogne



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-20-076

RELATIVE À LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN

ENTRE

LA COMMUNE DE PESSAC SUR DORDOGNE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CASTILLON-PUJOLS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Pessac-sur-Dordogne, dont le siège est situé – Place du 8 mai – 33890 PESSAC SUR DORDOGNE - représentée par son maire, **Monsieur Bernard DUDON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Allée de La République – BP 116 - 33350 CASTILLON-LA-BATAILLE – représentée par, son Président, **Monsieur Jacques BREILLAT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du.....,

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et 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

Le 10 février 2021, une convention opérationnelle a été conclue entre l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), la Commune de Pessac-sur-Dordogne et la Communauté de Communes de Castillon-Pujols en vue de mener des actions foncières pour la revitalisation du centre-bourg de la commune.

Dans le cadre de cette convention, la commune a identifié comme secteur prioritaire la parcelle AB n°71, sise 3 place du Pont à Pessac-sur-Dordogne. Ce site concerne un ensemble immobilier de centre-bourg à usage mixte d'habitation à l'étage et de commerce au rez-de-chaussée. Le commerce est vacant depuis environ 4 ans depuis le départ du boucher. Le logement à l'étage est occupé par un locataire. Le propriétaire a eu des propositions d'acquisition ou de location qui n'ont jamais vu le jour en raison de son exigence financière.

En raison de la vacance de ce commerce en centre bourg, dans un lieu stratégique, la commune souhaite voir se développer un nouveau commerce et des logements dans ce bâtiment. Elle a fait réaliser par la chambre des métiers de l'artisanat une étude de marché qui est favorable à l'installation d'une boucherie.

Sur ce secteur la commune est titulaire du droit de préemption

Compte tenu des délais susmentionnés, la période restante de validité de la convention en cours s'avère insuffisante pour mener à bien l'acquisition de la propriété d'une part, ainsi que la cession à la commune 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 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 SRADET (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>
Acquisition de la parcelle AB n°71	EPFNA	Les fonciers feront l'objet d'une acquisition par l'EPFNA.	Signature de l'acte d'acquisition : courant 2024
Cession de la parcelle AB n°71	EPFNA et Commune	Cession de la parcelle à la commune pour la réalisation de son projet avec installation d'un commerce de bouche et réhabilitation des logements.	Cession : courant 2025

La durée de la présente convention est ainsi prolongée jusqu'au **31 décembre 2025**.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Pessac-sur-Dordogne
représentée par son Maire,

La Communauté de
Communes
de Castillon-Pujols
représentée par son Président,

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

Bernard DUDON

Jacques BREILLAT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES ° en date du

Annexes :

- Convention opérationnelle n°33-20-076

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 026

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-067 d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Saint-Symphorien, la Communauté de Communes du Sud Gironde 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 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-067 d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Saint-Symphorien, la Communauté de Communes du Sud Gironde et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 FEV. 2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation et d'augmentation du montant à la convention opérationnelle n°33-20-067 d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Saint-Symphorien, la Communauté de Communes du Sud Gironde et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements sur une ancienne friche industrielle

Contexte : La commune de Saint-Symphorien est localisée au sud-est du département de la Gironde. Elle est située sur la rivière La Hure, dans la forêt des Landes au cœur du parc naturel régional des Landes de Gascogne, dans le sud-sud-ouest du département de la Gironde, en limite de celui des Landes, à 52 km au sud de Bordeaux, chef-lieu du département, et à 27 km au sud-ouest de Langon, chef-lieu d'arrondissement.

L'enjeu pour la commune est de continuer à étoffer son parc de logements afin de pouvoir répondre aux demandes de nouveaux ménages désireux de s'installer sur le territoire communal dans un cadre de vie confortable et abordable financièrement.

Projet : Le projet de la commune est de conserver et de développer le dynamisme tant en terme économique que de qualité de vie pour ses habitants. Elle a pour ambition de proposer une offre de logements adaptée à la demande des nouveaux ménages désireux de s'installer sur le territoire.

La commune a le souhait de se développer, tout en gardant un cadre de vie préservé.

Ce développement peut se traduire en priorité par la réhabilitation de friche industrielle, et aussi par la création de logements adaptés et confortables.

Le but étant ici de répondre aux besoins réels des habitants et d'attirer de nouveaux ménages par la production de nouveaux logements, au sein d'un environnement préservé.

Durée : jusqu'au 31/12/2026

Montant : 350 000 € + 50 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
462 792 € / 590 420 €	396 547 €	807 529 €

Périmètre : Le site est cadastré Section AB n°23, 28, 50 et 62 il est situé au 36 cours de Gambetta et possède une superficie cadastrale de 19 015 m².

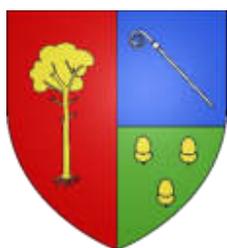
Le site est une ancienne usine de fabrication de portes et de fenêtres en bois située en face du cimetière de la commune de Saint-Symphorien.

Cette friche est située en zone U du PLU de la commune.

Une partie du site a subi une dépollution par un promoteur qui a été mis en liquidation judiciaire avant de pouvoir terminer son projet.

Le site appartient à un seul et même propriétaire.





**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE 33-20-067
D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-SYPHORIEN (33),
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La **commune de Saint-Symphorien**, dont le siège est situé au 15 Place de la République 33113 Saint Symphorien – représentée par **Monsieur Bruno GARDERE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

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 MAZERES, 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** » ;

d'une part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et 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

En date du 25 février 2021, la Commune de Saint-Symphorien, la Communauté de Communes du Sud Gironde et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle en vue de définir les modalités de réalisation du projet communal. Le projet de la commune est de conserver et de développer le dynamisme tant en terme économique que de qualité de vie pour ses habitants. Elle a pour ambition de proposer une offre de logements adaptée à la demande des nouveaux ménages désireux de s'installer sur le territoire. La commune a le souhait de se développer, tout en gardant un cadre de vie préservé. Ce développement peut se traduire en priorité par la réhabilitation de friche industrielle, et aussi par la création de logements adaptés et confortables.

Le site, cadastré Section AB n°23, 28, 50 et 62 est situé au 36 cours de Gambetta et représente une superficie cadastrale de 19 015 m². Il s'agit d'une ancienne usine de fabrication de portes et de fenêtres en bois située en face du cimetière de la commune de Saint-Symphorien.

A ce jour, il a été réalisé dans le cadre de la convention :

- En mars 2022, une étude historique et documentaire afin de retracer l'origine du site qui permet d'identifier les sources de pollutions potentielles ;
- En juin 2022, une étude de la qualité du sous-sol qui permet de mener des investigations poussées sur la présence de polluants ;
- En décembre 2022, un diagnostic environnemental de la faune et de la flore qui permet de mesurer la présence d'espèces protégées ;
- En janvier 2023, une étude de programmation avec des scénarios d'aménagement qui conclut à la possibilité de réaliser plus d'une vingtaine de logements sociaux en semi-collectifs et en individuels mais présentant un déséquilibre financier.
- Au cours de l'année 2023, un dépôt de dossier Fonds Verts afin de bénéficier d'une subvention pour équilibrer l'opération.

L'ensemble des études ont montré une compatibilité du site à la réalisation du projet et à ce jour l'arbitrage pour l'obtention de la subvention Fonds Verts est attendue pour le premier trimestre 2024. Par conséquent compte tenu de ces éléments, de la volonté d'acquisition des parcelles objets de la convention et de la réalisation future du projet, il s'avère nécessaire de prolonger la durée de vie de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – MODIFICATION 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>
Acquisition des fonciers	EPFNA	Les fonciers feront l'objet d'une acquisition par l'EPFNA.	Signature de l'acte d'acquisition : courant 2024
Consultation des opérateurs et des bailleurs sociaux	EPFNA	Lancement d'une consultation des bailleurs sociaux pour la réalisation du projet de logements sociaux et signature de la promesse de vente.	Courant 2024 - 2025
Cession des fonciers	EPFNA – Bailleurs sociaux - Commune	Cession des fonciers au lauréat de la consultation d'opérateur et cession d'une partie du site à la Commune pour la réalisation d'un équipement public	Courant 2025 - 2026

La durée de la présente convention est ainsi prolongée jusqu'au **31 décembre 2026**.

ARTICLE 3. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 3 « Engagement financier global au titre de la convention ».

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **400 000 €** (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** est tenue de solder l'engagement de **l'EPFNA** et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, **l'EPFNA** étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de **la 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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Symphorien
représentée par son Maire,

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

Bruno GARDERE

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes du Sud Gironde
Représentée par Président,

Jérôme GUILLEM

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° en date
du

Annexes :

- *Convention opérationnelle n°33-20-067*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-027

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°79-16-012 pour la mise en oeuvre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) "Antargaz" (ex. "SIGAP OUEST") sur la commune de Niort entre la Communauté d'aggloméré

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 de prorogation à la convention opérationnelle n°79-16-012 pour la mise en oeuvre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) "Antargaz" (ex. "SIGAP OUEST") sur la commune de Niort entre la Communauté d'aggloméré, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 800 000 € pour la mise en oeuvre 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 FEV. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 22 FEV. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prolongation et augmentation de l'engagement financier à la convention opérationnelle n°79-16-012 pour la mise en oeuvre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) "Antargaz" (ex. "SIGAP OUEST") sur la commune de Niort entre la Communauté d'agglomération du Niort

Objet : Mise en œuvre des mesures foncières du PPRT Antargaz à Niort

Contexte : L'EPFNA et la CAN ont signé le 10 juin 2016 une convention opérationnelle pour la mise en œuvre des mesures foncières du PPRT ANTARGAZ (ex. SIGAP Ouest) sur la ville de Niort (zone Saint-Florent), la CAN ayant confié à l'EPFNA la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT.

Le PPRT définit 5 secteurs de délaissement potentiel (De 1 à 5) correspondant à des bâtiments ne présentant pas les garanties suffisantes pour protéger les occupants et, par ailleurs, difficilement renonçables à un coût raisonnable. Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des 5 biens depuis 2020, cadastrés EX 156 (De5), EY 10 et 11 (De2), 12 (De3), EY 22 (De1) et EZ 30 (De4).

Projet : Acquisition des 5 biens suite au droit de délaissement des propriétaires, démolition une fois la maîtrise foncière achevée puis cession du foncier nu à la CAN ou à tiers désigné par elle

Durée : 31/08/2024 -> 30/06/2026

Montant : 1 500 000 € + 300 000 €

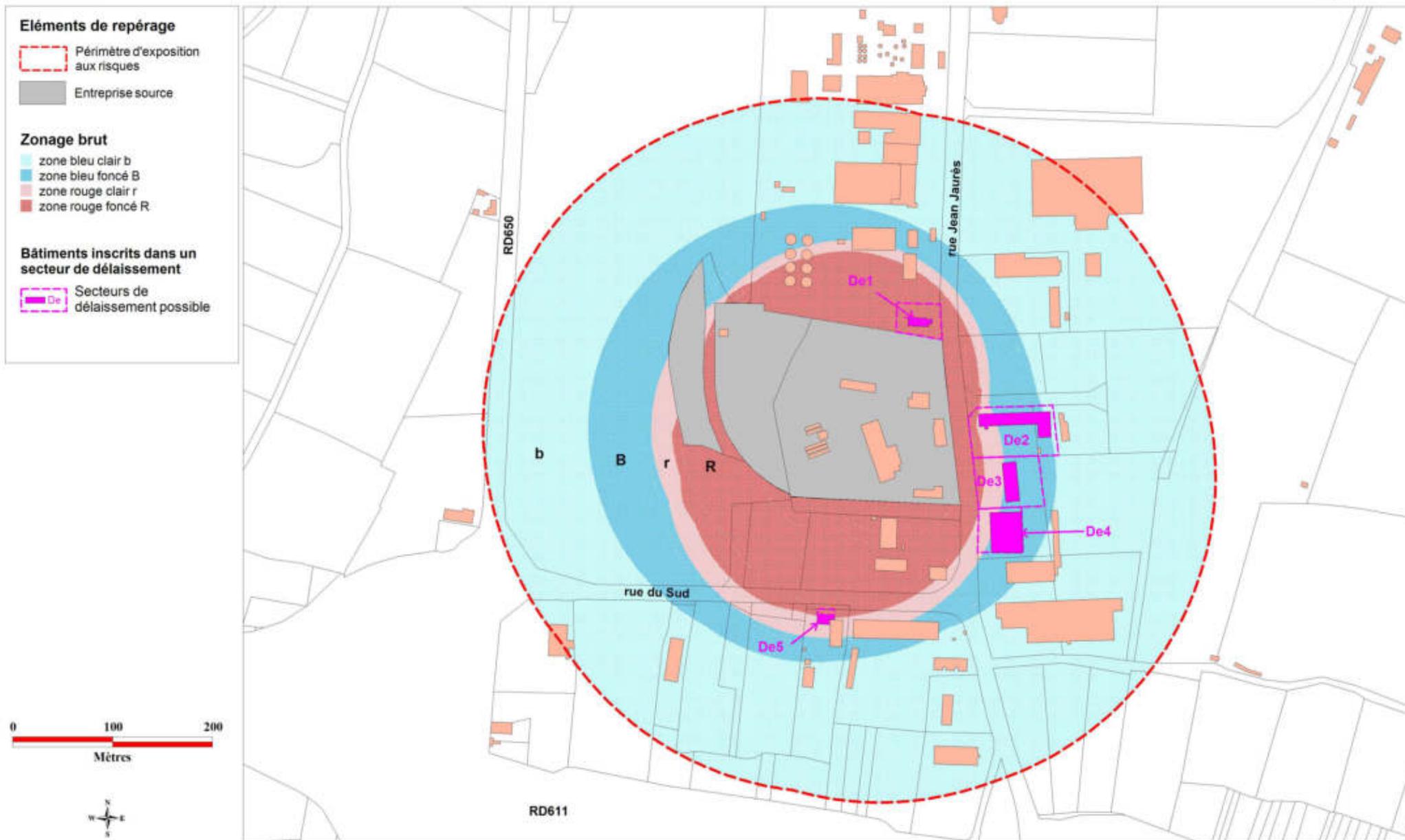
Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
44 608 960 € / €	28 486 700 €	135 281 520 €

Périmètre : Le PPRT définit 5 secteurs de délaissement potentiel (De 1 à 5) correspondant à des bâtiments ne présentant pas les garanties suffisantes pour protéger les occupants et, par ailleurs, difficilement renonçables à un coût raisonnable. Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des 5 biens depuis 2020, cadastrés EX 156 (De5), EY 10 et 11 (De2), 12 (De3), EY 22 (De1) et EZ 30 (De4).

2.2. Cartographie du zonage réglementaire





AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N °79-16-012

POUR LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES FONCIERES DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) « ANTARGAZ » (EX. « SIGAP OUEST ») SUR LA COMMUNE DE NIORT

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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 en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) ont signé le 10 juin 2016 une convention opérationnelle (annexe n°1) pour la mise en œuvre des mesures foncières du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ANTARGAZ (ex. SIGAP Ouest) sur la ville de Niort (zone Saint-Florent), la CAN ayant confié à l'EPFNA la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT.

Une convention de financement des mesures foncières prévues par le PPRT a également été signée le 31 août 2016 par l'ensemble des financeurs, à savoir l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, la CAN et la société SIGAP Ouest (annexe n°2) pour une durée de 6 ans. Cette convention de financement a fait l'objet d'un avenant signé le 8 août 2022 (annexe n°3) en vue de modifier la validité de cette convention qui « *(prendra) fin à l'issue des transferts de propriété et du versement des indemnités, ainsi que des coûts des frais [...] de démolition de l'intégralité des biens concernés [...] et après versement effectif à l'EPFNA par chacune des parties de sa part de financement lui incombant* ».

Le PPRT définit 5 secteurs de délaissement potentiel (De 1 à 5) correspondant à des bâtiments ne présentant pas les garanties suffisantes pour protéger les occupants et, par ailleurs, difficilement renonçables à un coût raisonnable.

Par la signature de la convention opérationnelle avec la CAN, dont la durée a été fixée à 8 ans à compter de la signature de la convention de financement, soit une échéance au 31 août 2024, l'EPFNA peut ainsi procéder aux acquisitions foncières pouvant résulter de l'exercice du droit de délaissement, aux travaux de déconstruction ou à toute autre mesure d'aménagement ou de gestion, aux appels de fonds, à la cession de ces emprises foncières à la CAN ou à toute personne qu'elle aurait désigné pour réaliser les aménagements prévus.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des 5 biens depuis 2020, cadastrés EX 156 (De5), EY 10 et 11 (De2), 12 (De3), EY 22 (De1) et EZ 30 (De4).

L'acquisition de ce dernier bien (De 4) en décembre 2023 est venue achever la maîtrise foncière et l'EPFNA est donc en capacité de démolir les biens.

Cependant, l'EPFNA a été sollicité par l'ancien propriétaire du bien De5 (SCI ORTEC) qui a fait part de son souhait de réaliser à ses frais au démontage et à l'évacuation des bungalows, dans le cadre de leur programme de travaux permettant le maintien de leurs autorisations d'exploitation ICPE. S'agissant d'un bien mobiliser, l'EPFNA a souhaité que ces bungalows soient mis en vente. Un acquéreur s'est manifesté et a procédé à son leur démontage et évacuation.

Ainsi, l'EPFNA, dans le cadre de son intervention, aura à démolir seulement quatre biens (De1, De2, De3 et De4).

La consultation de la maîtrise d'œuvre devrait pourvoir être lancée au 4^{ème} trimestre 2023 pour un début des travaux au 3^{ème} trimestre 2024.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 1 800 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 1 500 000 € HT et le total de dépenses au 09/11/2023 étant de 824 095,16 HT, il convient de prendre en compte le montant estimatif des travaux de déconstruction à venir sur quatre des cinq biens, de l'ordre de 541 090 € HT comprenant les

éventuels aléas, ainsi que l'acquisition réalisée en décembre 2023 du bien De4 sis 223 rue Jean Jaurès pour un montant total de 397 000 € HT hors frais de notaire ;

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2026, le temps que l'EPFNA puisse procéder à la démolition des quatre biens et rétrocéder les fonciers au propriétaire d'origine ou à la CAN ou à un tiers désigné par elle.

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 « protection contre les risques naturels et technologiques ».

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

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 800 000 € HT (UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Communauté d'agglomération en la personne de son Président.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 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 3 exemplaires originaux

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

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

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°79-16-012 signé le 10 juin 2016

Annexe n° 2 : Convention de financement signée le 31 août 2016

Annexe n° 3 : Avenant n°1 à la convention de financement signé le 8 août 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 028

Avenant n°3 de prorogation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du pôle gare Niort-Atlantique entre la Communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort 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°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du pôle gare Niort-Atlantique entre la Communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort 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 FEV. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 22 FEV. 2024

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

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du pôle gare Niort-Atlantique entre la Communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'EPFNA

Objet : Structuration du pôle Gare Niort Atlantique

Contexte : Convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique. Cette convention arrive à échéance le 17 avril 2024.

Plusieurs fonciers acquis : ancien GRETA en 2019 (auprès de la Région et de la Ville de Niort), désamianté et démoli ; ancien Hôtel des Ventes en 2019

Projet : Sur le site de l'ancien GRETA : Le projet proposé par l'opérateur consiste en la création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m²). Compromis signé en 2021. Cette cession devait intervenir avant le 15.01.2023. Mais recours sur le PC de la part des riverains. A ce jour, aucun retour du TA sur ce recours, ce qui impacte le calendrier de cession du foncier au profit de l'opérateur.

Sur l'ancien Hôtel des ventes : Cette acquisition devait permettre à la CAN de réaliser sur ce bien un projet à vocation tertiaire en lien avec le développement de Niort Tech et le besoin de proximité immédiate de la Gare. Depuis maintenant 2 ans, la CAN n'a jamais donné suite sur le rachat de ce bien. Des études complémentaires (diagnostics) doivent être menées courant de l'année 2024 par la CAN sur ce bien. La CAN a indiqué à l'EPFNA son rachat sur l'année 2024.

Cet avenant a pour objet de : modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin de mettre à jour le périmètre de réalisation en vue d'y intégrer les fonciers actuellement portés par l'EPFNA et de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien GRETA à l'opérateur.

Au vu du contexte avec la collectivité sur cette convention, le Bureau peut se prononcer sur une prolongation de l'échéance jusqu'au 31 décembre 2024 et non jusqu'au 31 décembre 2025.

Durée : 17/04/2024 -> 31/12/2025

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
44 608 960 € / €	28 486 700 €	135 281 520 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur le site de l'ancien GRETA cadastré CV 610, 634 (11 144 m²) et sur l'ancien Hôtel des Ventes cadastré BT 335, 423 (265 m²).

- Modification du périmètre d'études et de veille (Secteur Gare)
- Elargissement du Projet 1 à la parcelle CV0610 (acquises en 2020)
- Suppression du Projet 3 et remplacement par les parcelles BT0335 et 0423 (acquises en 2019)
- Ajout d'un périmètre de veille



- Périmètre d'étude (74,82 ha)
- Périmètre de veille (37,86 ha)
- Périmètres de réalisation (3,11 ha)



Périmètres de réalisation (3,11 ha)







niort agglo
Agglomération du Niortais



AVENANT N°3
CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-16-061 D'ACTION FONCIERE POUR LA
STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-ATLANTIQUE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Jacques BILLY**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 8 février 2024,

Ci-après dénommée « **La CAN** » ;

D'une part,

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°..... en date du 5 février 2024,

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

D'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

Avenant n°3 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

COMMUNE DE NIORT (79)

Avenant n°3- Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Modification du périmètre d'études et de veille (Secteur Gare)
- Elargissement du Projet 1 à la parcelle CV0610 (acquises en 2020)
- Suppression du Projet 3 et remplacement par les parcelles BT0335 et 0423 (acquises en 2019)
 - Ajout d'un périmètre de veille



- Périmètre d'étude (74,82 ha)
- Périmètre de veille (37,86 ha)
- Périmètres de réalisation (3,11 ha)

Avenant n°3 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

COMMUNE DE NIORT (79)

Avenant n°3- Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF



Avenant n°3 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

PRÉAMBULE

La Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 5 mai 2017 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique. Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 1^{er} mars 2018 (annexe n°2) et d'un avenant n°2 signé le 22 mai 2019 (annexe n°3). Cette convention arrive à échéance le 17 avril 2024.

Le projet de la CAN consiste à assurer une modernisation et une optimisation du quartier de la gare de Niort dans le cadre de la structuration de la grande région. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

L'objectif général est l'optimisation de l'utilisation de fonciers sous-utilisés à proximité d'un pôle structurant et de la place de la Brèche, au sein d'un axe gare-place plus affirmé et organisé.

Dans ce cadre, la CAN avait identifié un site majeur à reconvertir (l'ancien GRETA), situé à proximité de l'avenue de Limoges. Ainsi, l'EPFNA a acquis le bâtiment de l'ancien GRETA le 29 mai 2019 auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine et l'ancien gymnase le 5 juin 2019 auprès de la Ville de Niort, le tout cadastré parcelle CV n° 634. Ces bâtiments ont été par la suite désamiantés et démolis par l'EPFNA. L'emprise foncière de ce site a été élargie par l'acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort de la parcelle CV n°610 le 28 juillet 2020. Il s'agit d'une parcelle permettant l'accès au site depuis l'avenue de Limoges.

En parallèle des travaux de démolition des bâtiments, la CAN et l'EPFNA ont lancé un appel à projets en vue de réaliser sur ce site une opération de logements. 4 offres ont été reçues et à l'issue des auditions des opérateurs, la CAN a fait le choix de retenir ST-PIERRE IMMOBILIER par une délibération en date du 28 septembre 2020.

Le projet proposé par l'opérateur consiste en la création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m²).

Le compromis de vente a été signé le 15.06.2021 avec la SCCV APSP (société de projet constituée par ST-PIERRE IMMOBILIER associé à Atréalis Promotion) pour une cession d'un montant de 350 000 € HT. Cette cession devait intervenir avant le 15.01.2023. Cependant, en raison d'une modification du PLU pour ce projet et du contexte impactant le secteur du bâtiment, le permis de construire n'a été déposé qu'en mars 2022 et a été accordé le 04.07.2022.

De plus, un recours gracieux en date du 31.08.2022 a été déposé par des riverains du projet et a été rejeté par le Maire de Niort le 26.09.2022. Les riverains ont alors déposé un recours devant le Tribunal administratif le 28.11.2022 à l'encontre de la Ville de Niort et la SCCV APSP visant à annuler le permis de construire.

De fait, cela impacte le calendrier de cession du foncier au profit de l'opérateur puisque celle-ci devait intervenir avant le 15.01.2023.

La convention opérationnelle arrivant à échéance le 17.04.2024 et n'ayant aucune visibilité sur le calendrier prévisionnel de sortie de cette opération, il convient de proroger la durée de la convention.

De plus, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis suite à une préemption le bien sis 50-52 rue de la Gare correspondant à l'ancien Hôtel des Ventes dans le but de développer sur ce bien un projet tertiaire en lien avec Niort Tech. Pour le moment, aucun projet n'a pu aboutir. Une rétrocession de ce bien au profit de la CAN est envisagée courant de l'année 2024.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin notamment de mettre à jour le périmètre de réalisation en vue d'y intégrer les fonciers actuellement portés par l'EPFNA ;

Avenant n°3 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien GRETA à l'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.

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier les articles 2.1 et 2.2 de la convention « Les périmètres d'études et de veille sur lequel une démarche d'intervention foncière peut être engagée ». Voir carte page 2.

La CAN et la Ville de Niort, au vu de l'avancée des réflexions sur ce secteur de la Gare souhaitent adapter les périmètres d'études et de veille foncière en procédant à :

- une réduction du périmètre de veille et d'études au Nord, en retirant le secteur Place de la Brèche / Avenue de Paris et à l'Ouest, en sortant le secteur de l'ancien hôpital ;
- un agrandissement du périmètre d'étude et de veille en intégrant le secteur Boulevard de Gaulle / rue Jean Jaurès en vue du projet Pôle Gare Niort-Atlantique - Phase 2 à horizon 2030.

Avenant n°3 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

Il est également nécessaire de modifier l'article 2.3 de la convention « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée ».

En ce sens, la parcelle CV n°610 est intégrée en périmètre de réalisation du projet n°1 de la convention correspondant au site de l'ancien GRETA, suite à son acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort le 28.07.2020.

De plus, le projet n° 3 de la convention, correspondant aux biens sis 15 et 17 avenue de Paris, est supprimé du périmètre de réalisation suite à l'acquisition par la CAN et est remplacé le projet ci-dessous (cartes pages 2 et 3) :

- **Projet 3 : 50-52 rue de la Gare**

Foncier : L'EPFNA a acquis cette propriété cadastrée BT 335 et 423 (volumes 2 et 3) sise 50 et 52 rue de la Gare le 17.04.2019 suite à une préemption réalisée en février 2019. Ce bien correspond à l'ancien Hôtel des Ventes.

Projet : Cette acquisition devait permettre à la CAN de réaliser sur ce bien un projet à vocation tertiaire en lien avec le développement de Niort Tech et le besoin de proximité immédiate de la Gare.
La CAN a indiqué à l'EPFNA son rachat sur l'année 2024.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Niort
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avenant n°3 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

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

Jacques BILLY

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°79-16-061

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2

Avenant n°3 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 029

Convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la commune de Saint-Rémy, 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 réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais 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
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : Requalification d'un îlot en centre-bourg pour création de logements

Contexte : La commune de Saint-Rémy est localisée dans le département des Deux-Sèvres au Nord-Ouest de Niort dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la CAN.

Projet : Opération d'environ 17 logements en démolition-reconstruction. A l'appui d'un diagnostic du marché immobilier sur le secteur ainsi que des enjeux et objectifs du PLH, une étude de pré-programmation lancée par la CAN a permis de définir une programmation sur cet îlot comprenant 17 logements en accession avec des typologies de T2 et T3 mixant accession sociale PSLA et accession libre dédiée aux investisseurs permettant la mise sur le marché d'une offre locative.

Durée : 31/12/2027

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
400 405 € / 358 630 €	85 967 €	317 189 €

Périmètre : Cet îlot représente une surface totale de 2 256 m² et présente un certain nombre de bâtiments dégradés dont une propriété (parcelles AH 120 et 122) a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2017 et d'un arrêté de péril ordinaire en 2018.



 Périmètre de réalisation (2255 m²)



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



niort agglo
Agglomération du Niortais



CONVENTION REALISATION N° 79-23-138

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT ALFRED POUSSARD

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-REMY

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Rémy**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 rue de l'Eglise, 79410 SAINT-REMY, représentée par **Madame Elisabeth MAILLARD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté d'agglomération du 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 6 février 2024,

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 en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Rémy

La commune de Saint-Rémy est localisée dans le département des Deux-Sèvres au Nord-Ouest 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 D148 qui relie Niort à Fontenay-le-Comte et par la D744 qui relie Niort à Coulonges-sur-l'Autize.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 114	121 642	374 799
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,5 %	0,5 %	0,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux (issus de RPLS, 2021)	2,8 %	3,8 %	9,4 %
Rythme de construction annuel	2 logements	400 logements	
Taux de vacance du parc de logements	4,3 %	7,8 %	9,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,57	2,07	2,17

La communauté d'agglomération du Niortais a été créée le 1^{er} janvier 2014. Elle regroupe 40 communes et 121 642 habitants.

Documents de référence en vigueur :

SCoT	10 février 2020
PLU	16 novembre 2015
PLH 2022-2027	11 avril 2022

L'Etablissement 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 Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) 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

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants 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 118	406 m ²	Bâti	2 rue Alfred Poussard	UA	Libre
AH 119	34 m ²	Bâti	Le Bourg	UA	Libre
AH 120	1 234 m ²	Bâti	4 rue Alfred Poussard	UA	Libre
AH 121	76 m ²	Bâti	6 rue Alfred Poussard	UA	Occupé
AH 122	506 m ²	Bâti	6b rue Alfred Poussard	UA	Libre

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



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille n°79-22-074 signée le 14 septembre 2022 entre la Commune de Saint-Rémy, la CAN et l'EPFNA portant sur la requalification de l'îlot Alfred Poussard.

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 :

X Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X 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 2 256 m² et présente un certain nombre de bâtiments dégradés dont une propriété (parcelles AH 120 et 122) a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2017 et d'un arrêté de péril ordinaire en 2018. Les propriétaires ont été relogés par la commune.

Cet îlot a été repéré dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire et a fait l'objet d'une étude par URBANIS.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH de la CAN, une étude sur le marché immobilier à l'échelle de l'agglomération a été réalisée dans le but de définir in fine une stratégie opérationnelle au sein du PLH et l'objectif de produire du logement de manière qualitative.

Dans ce cadre, une étude test a été réalisée sur 5 îlots de l'agglomération dont celui rue Alfred Poussard/ rue du Château d'Eau à Saint-Rémy.

Cette étude, réalisée par le bureau d'études CYLEA a permis d'envisager la création de 20 logements (maisons individuelles denses en R+1) sur une partie de cet îlot. Cependant, cette étude intégrait une propriété qui a été rachetée par un particulier en 2019 et la commune n'a pas souhaité intégrer cette propriété dans le périmètre de l'opération. De fait, le périmètre de l'opération se limite aux parcelles AH 118, 119, 120, 121 et 122.

Cette étude a par la suite été complétée en 2023 par une étude de pré-programmation lancée par la CAN à travers un accord-cadre à bons de commande.

A l'appui d'un diagnostic du marché immobilier sur le secteur ainsi que des enjeux et objectifs du PLH, cette étude a permis de définir une programmation sur cet îlot comprenant 17 logements en accession avec des typologies de T2 et T3 mixant accession sociale PSLA et accession libre dédiée aux investisseurs permettant la mise sur le marché d'une offre locative répondant aux demandes et budgets des ménages en attente.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : Opération d'environ 17 logements en démolition-reconstruction.

2.2.1. Le Programme

La Commune / l'Intercommunalité a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition-reconstruction sous forme de maisons individuelles groupées

Nombre de logements prévus	17
Dont sociaux	0
Typologies des logements	T2/T3
Densité prévue	67 logements/ha



Image non contractuelle

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un opérateur (promoteur, lotisseur) ou à la Commune.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2 ans
- Réalisation des études complémentaires : 1 an
- Consultation d'opérateurs : 4 mois
- Choix de l'opérateur par la commune
- Signature promesse de cession : + 3 mois ou année
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : + 12 mois
- Pré-commercialisation par le porteur de projet : + 10 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final après la levée de toutes les conditions suspensives
- Démarrage des travaux par le porteur de projet à l'issue de l'acquisition auprès de l'EPFNA

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 17/11/2011, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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 / l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;

- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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 :

- 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.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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.

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

- Réfèrent Technique Commune : agent administratif principal : Marie-Alberte MOUTIN
- Réfèrent politique Commune : Maire : Elisabeth MAILLARD
- 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

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 Saint-
Rémy

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,

Elisabeth MAILLARD

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 030

Convention de réalisation n°79-24-004 pour la requalification de la propriété sise 53-55 rue Duguesclin entre la commune de Chizé 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°79-24-004 pour la requalification de la propriété sise 53-55 rue Duguesclin entre la commune de Chizé 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
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°79-24-004 pour la requalification de la propriété sise 53-55 rue Duguesclin entre la commune de Chizé et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une propriété vacante pour la création de commerce et de logement en centre-bourg

Contexte : Commune de 843 habitants située au Sud des Deux-Sèvres, jouxtant la forêt de Chizé, le Zoodysée et le CNRS

Projet : Réhabilitation de l'immeuble sis 53-55 rue Duguesclin par la création d'un ou deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage, création d'un logement en fond de parcelle et création d'une liaison douce permettant de relier la rue de la Treille à la rue Duguesclin.

Durée : 31/12/2026

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
154 395 € / 274 928 €	133 378 €	542 358 €

Périmètre : Propriété de 1 463 m² située 53-55 rue Duguesclin dans le centre-bourg de Chizé correspondant à une ancienne maison d'habitation transformée en local de kinésithérapeute et comprenant un jardin en fond de parcelle. Cette propriété est attenante à une supérette.



 Périmètre de réalisation (1432 m²)



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-02-12-00007 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07 février 2024 délibérations B-2024-020 à B-2024-033

Mairie de chize

"Entre forêt et Boutonne"



CONVENTION REALISATION N°79-24-004

POUR LA REQUALIFICATION DE LA PROPRIETE SISE 53-55 RUE DUGUESCLIN

ENTRE

LA COMMUNE DE CHIZE (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Chizé**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 30 rue de l'Hôtel de Ville, 79170 CHIZE, représentée par **Monsieur Daniel BARRE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 18 janvier 2024,

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

d'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

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

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Chizé

La commune de Chizé est localisée dans le sud du département des Deux-Sèvres et limitrophe du département de Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté de communes Mellois en Poitou.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (INSEE, 2020)	843	47 025	374 481
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 0,6 %	- 0,5 %	+ 0,0 %
Taux de Logements locatifs sociaux (issus de RPLS, 2021)	-	-	-
Rythme de construction annuel (2019)	0 logement	26 logements	-
Taux de vacance du parc de logements	13 %	10,9 %	9,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,09	2,17	2,17

La communauté de communes Mellois en Poitou a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle regroupe 62 communes et 47 025 habitants (2020).

Documents de référence en vigueur :

SCoT	2 mars 2020
Carte communale	23 septembre 2004
PLUi-H	1 ^{er} juillet 2021 (prescription)

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 Chizé 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

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

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants 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>
B 295	832 m ²	Nu	La Ville	U	Libre
B 717	16 m ²	Bâti	La Ville	U	Libre
B 741	87 m ²	Nu	La Ville	U	Libre
B 743	148 m ²	Nu	La Ville	U	Libre
B 744	23 m ²	Nu	La Ville	U	Libre
B 750	357 m ²	Bâti	55 rue Dugesclin	U	Libre

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



2.2. Définition du projet

Cette propriété située 53-55 rue Duguesclin dans le centre-bourg de Chizé représente une surface totale de 1 463 m² et correspond à une ancienne maison d'habitation transformée en local de kinésithérapeute et comprenant un jardin en fond de parcelle. Cette propriété est attenante à une supérette.

A ce stade, la commune n'a pas réalisé d'études sur ce périmètre permettant de définir le projet. Cependant, cette propriété est actuellement en vente et constitue une opportunité pour la Commune afin d'implanter une à deux cellules commerciales en rez-de-chaussée ainsi qu'un logement à l'étage, dans le but de redynamiser son centre-bourg. La Commune aurait vocation à être propriétaire à terme de cet immeuble et mettrait en location la ou les cellules commerciales ainsi que le logement.

Cette propriété pourrait être achetée en démembrement de propriété, ce qui permettrait à la Commune d'acquérir l'usufruit et de réaliser les travaux nécessaires durant le portage de la nue-propriété par l'EPFNA.

Le fond de jardin pourrait faire l'objet d'une division parcellaire et être cédé en terrain à bâtir au regard de sa localisation intéressante en plein centre-bourg.

Enfin, le projet comprendrait également la création d'une liaison douce qui permettrait de relier la rue de la Treille à la rue Duguesclin.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : Réhabilitation de l'immeuble par la création d'un ou deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage ; et création d'un logement en fond de parcelle.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant :

- Réhabilitation de l'immeuble par la création d'un ou deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage ;
- Création d'un logement en fond de parcelle dans le cadre de la cession d'un terrain à bâtir;
- Création d'une liaison douce reliant la rue de la Treille à la rue Duguesclin.

Nombre de logements prévus	2
Dont sociaux	0
Typologies des logements	T2/T3

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 1 an
- Réalisation des études complémentaires : 1 an
- Réalisation de travaux de réhabilitation par la Commune : + 1 an
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : + 1 an

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 28/05/2015, le droit de préemption urbain « traversée du bourg » a été instauré et dont le Maire en est le titulaire. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération ou arrêté du Maire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

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 **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.

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 :

- 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.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 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/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 indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : Secrétaire : Nathalie QUERLIOZ
- Référent politique Commune : Maire : Daniel BARRE
- 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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Chizé
représentée par son Maire,

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

Daniel BARRE

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024- 031

Convention d'études n°86-24-015 pour la requalification de l'ancienne cave-coopérative du Haut-Poitou entre la commune de Neuville-de-Poitou et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'études n°86-24-015 pour la requalification de l'ancienne cave-coopérative du Haut-Poitou entre la commune de Neuville-de-Poitou 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 FEV. 2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention d'études n°86-24-015 pour la requalification de l'ancienne cave-coopérative du Haut-Poitou entre la commune de Neuville-de-Poitou et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'anciens chais en cœur de bourg afin de résorber une friche récente

Contexte : En prévision de la libération des lieux par la société Ampelidae, la commune souhaite engager des investigations afin d'anticiper la création d'une friche en plein cœur de bourg et de pouvoir réfléchir à la mutabilité du site de plus d'un hectare.

Au vu de la complexité du site dû à la suspicion de présence d'amiante, à l'artificialisation presque totale du site, à la présence éventuelle de spots de pollution et enfin la présence de nombreuses cuves bétons, il est indispensable de bien étudier ce foncier en amont de son acquisition.

Projet : Le projet sera à affiner selon la possibilité de mutabilité du site mais au vu de sa proximité avec le centre-ville il est envisagé d'y créer une opération mixte avec des logements, des espaces publics et des commerces non concurrentiels avec ceux installés en centre-ville.

Durée : jusqu'au 31/12/2026

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
2 414 662 € / 2 690 731 €	1 811 780 €	3 657 743 €

Périmètre : Périmètre d'études situé au 32 rue Alphonse Plault, a proximité immédiate du cœur de bourg et donc de l'ensemble des commodités et d'une superficie totale de 11 564 m².

Ce foncier correspond à d'anciens chais aujourd'hui fermés. En effet, la société viticole est en cours de cessation d'activité sur le site de Neuville et n'utilise le site qu'à des fins de stockage du vin.











CONVENTION D'ETUDES N° 86-24-015

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE CAVE-COOPERATIVE DU HAUT-POITOU

ENTRE

LA COMMUNE DE NEUVILLE-DE-POITOU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Neuville-de-Poitou**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 1 place Joffre à Neuville-de-Poitou (86170), représentée par **Madame Séverine SAINT-PÉ**, son maire, dûment habilitée 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-2024- du 31 janvier 2024.

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

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Neuville-de-Poitou

La commune de Neuville-de-Poitou est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Poitiers. Elle accueille le siège de la communauté de communes du Haut-Poitou qui comprend 27 communes dont Mirebeau et Vouillé.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route nationale 147 qui relie Poitiers à Angers. Elle appartient à la zone péri-urbaine de Poitiers.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE – année 2020) :

	Neuville-de-Poitou	Cdc du Haut Poitou	Département de la Vienne
Population	5 376	41 748	439 332
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,1 %	0,2 %	0,2 %
Nombre de Logements locatifs sociaux	237	919	25 600
Taux de vacance du parc de logements	7,9 %	7,5 %	9,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,10	2,36	2,06
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 224	NC	172 065
Nombre d'entreprises	431	2 481	30 583
Nombre de commerces, hébergements, restauration	120	594	8 350
Taux de chômage annuel moyen	9,2 %	NC	11,6 %

Communauté de communes du Haut-Poitou

La communauté de communes du Haut-Poitou a été créée le 1er janvier 2017, suite au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) dont l'objectif était de réunir les trois intercommunalités voisines qu'étaient le Mirebalais, le Neuvilleois et le Vouglaisien. L'objectif principal est de renforcer les intercommunalités, par davantage de mutualisation et le développement des compétences partagées. Elle regroupe aujourd'hui 27 communes et 41 748 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Neuville-de-Poitou	Transformation du POS en PLU le 04/07/2008	Dernière procédure approuvée le 17/03/2017
PLUI-H	En cours d'élaboration	
SCOT du Seuil du Poitou	Approuvé le 11/02/2020	Entrée en application à compter du 1 ^{er} /08/2020

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les 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 Neuville de Poitou et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRES D'ETUDES

2.1. Définition du secteur d'intervention et des objectifs

La commune souhaite mener une politique foncière volontariste de reconversion de ce site industriel dont l'activité a déjà très fortement baissé (uniquement du stockage dans une partie des bâtiments) et devrait s'arrêter à court terme (transfert vers un autre site de production). L'objectif de la commune est de réaliser une opération mixte sur ce site à proximité immédiate du centre-bourg.

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

Le secteur d'intervention est identifié comme « RECONVERSION D'ANCIENS CHAIS EN CŒUR DE BOURG » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
CA 143	10 752 m ²	Bâti	32 rue Alphonse Plault	UA	ICPE	occupé
CA 89	65 m ²	Sol	Le Bourg Est	UA	/	occupé
CA 90	153 m ²	Sol	Le Bourg Est	UA	/	occupé
CA 141	595 m ²	Petite maison avec terrain	Le Bourg Est	UA	/	occupé
TOTAL :	11 565 m ²					

Ce site est actuellement occupé par la société AMPELIDAE. Basée à Jaunay-Marigny, la société a informé la commune de Neuville-de-Poitou de son souhait de déménager l'ensemble de son activité au siège de la société.



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

En prévision de la libération des lieux par la société Ampelidae, la commune souhaite engager des investigations afin d'anticiper la création d'une friche en plein cœur de bourg et de pouvoir réfléchir à la mutabilité du site de plus d'un hectare.

Au vu de la complexité du site due à la suspicion de présence d'amiante, à l'artificialisation presque totale du site, à la présence éventuelle de spots de pollution et enfin à la présence de nombreuses cuves bétons, il est indispensable de bien étudier ce foncier en amont de son acquisition.

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grandes composantes (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu d'engager les études suivantes :

	Stratégie d'intervention foncière	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	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
	Gisement foncier	X	Etude de faisabilité
X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

	Etude de programmation urbaine		Etude de programmation commerciale
	Constitution dossiers DUP et enquête parcellaire		

3. MODALITES DE REALISATION DES ETUDES

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. MODALITES DE FINANCEMENT ET DE PAIEMENT

La réalisation des 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 sur le territoire, c'est pourquoi certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

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

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

Si la présente convention devait se poursuivre à travers une convention de veille ou de réalisation, le montant des études et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité, ...) seront transférés dans cette future convention, si toutefois celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention d'études.

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

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 d'études après cette date.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 100 000 € (CENT MILLE EUROS).

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la personne publique garante.

Au terme de la ou des études, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA les dépenses liées aux études réalisées.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026. L'EPFNA ne pourra pas commanditer d'études au-delà de cette date.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

8. SUITE DE LA CONVENTION

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant l'échéance de la convention, les signataires se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

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

- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de projet pour chacun des projets validés par la commune en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

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

9. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

10. 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.

11. 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.

12. RESILIATION DE LA CONVENTION

12.1. Résiliation mutuelle

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

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

12.2. Résiliation de droit

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

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

L'EPFNA informe la commune 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 la commune de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

12.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

13. CONTENTIEUX ET 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 Neuville-de-Poitou

représentée par son maire,

Séverine SAINT-PÉ

L'Etablissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-032

Convention de réalisation n°86-24-001 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Savigny-L'Evescault 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°86-24-001 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Savigny-L'Evescault et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200000 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
Laurence ROUEDE

12 FEV. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-24-001 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Savigny-L'Evescault et l'EPFNA

Objet : Résorption d'une friche de centre-bourg par la création de logements et de commerces

Contexte : La commune de Savigny-L'Evescault est localisée dans le département de la Vienne, entre Poitiers et Chauvigny. Elle est intégrée à la communauté urbaine de Grand Poitiers. Dans un objectif de dynamisation de son centre-bourg, la commune de Savigny l'Evescault, située à une quinzaine de kilomètres au sud-est de Poitiers, cherche à renforcer l'attractivité de son centre-bourg.

Projet : La commune souhaite renforcer l'attractivité de son centre-bourg par la création de logements et de commerces à proximité immédiate de la mairie. Pour cela, différents acteurs ont été mobilisés tels qu'Ekidom, pour réfléchir à la possible implantation d'un commerce et de logements sociaux et la Société d'Équipement du Poitou (SEP) qui réalise une étude programmatique sur les aspects de mobilités, du logement, des services et commercial.

Durée : jusqu'au 31/12/2027

Montant : 200000

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
234 387 € / 379 234 €	73 684 €	762 779 €

Périmètre : Cet îlot situé rue de la Mairie, dans le centre-bourg de Savigny-L'Evescault, représente une surface totale de 1505 m² et se compose de trois bâtiments à usage d'habitation ainsi qu'un ancien garage ayant successivement accueilli des activités de plomberie, de garage automobile et de menuiserie.



Périmètre de réalisation (1505 m²)



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N° 86-24-001

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DU COMMERCE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAVIGNY-L'EVESCAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Savigny-L'Évescault**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de la Mairie, 86800 SAVIGNY-L'EVESCAULT, représentée par **Monsieur Vincent CHENU** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 2023,

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-2024- en date du 31 janvier 2024.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Savigny-L'Evescault

La commune de Savigny-L'Evescault est localisée dans le département de la Vienne, entre Poitiers et Chauvigny. Elle est intégrée à la communauté urbaine de Grand Poitiers.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (INSEE, 2020)	1 208	196 530	439 332
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 0,9 %	+ 0,5 %	+ 0,3 %
Taux de vacance du parc de logements	5,7 %	7,6 %	9,6%
Nombre de personnes par ménages	2,53	1,95	2,07

La communauté urbaine de Grand Poitiers a été créée le 1^{er} juillet 2017. Elle regroupe 40 communes et 196 530 habitants.

Documents de référence en vigueur :

SCoT	11/02/2020
PLUi	28/06/2013
PLH	06/12/2019

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément 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 Savigny-L'Evescault et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Dans un objectif de dynamisation du centre-bourg, la commune de Savigny l'Evescault, située à une quinzaine de kilomètres au sud-est de Poitiers, cherche à renforcer l'attractivité de son centre-bourg, notamment sur le site d'un ancien garage automobile à reconvertir. C'est pourquoi le secteur d'intervention, élargi aux emprises foncières voisines, est identifié comme « RESORPTION D'UNE FRICHE EN CŒUR DE BOURG » et défini par les éléments suivants avec un périmètre élargi :

<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>
C n°74	356 m ²	Bâti et nu	16 Rue de la Mairie	UA	Partiellement libre, partiellement occupé
C n°325	160 m ²	Bâti	62 Rue de la Mairie	UA	Occupée
C n°340	275 m ²	Bâti et nu	Le Bourg	UA	Libre
C n°711	503 m ²	Bâti	32 rue de la Mairie	UB	Libre
C n°712	211 m ²	Nu	Le Bourg	UB	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.

Au vu des activités qui se sont succédées sur ce site, une étude historique et documentaire a déjà été réalisée sur la partie hangar. Cette étude confirme la présence potentielle de pollution. Des études complémentaires devront donc être menées afin de confirmer la présence ou non de pollution sur ce site.



2.2. Définition du projet

Cet îlot situé rue de la Mairie, dans le centre-bourg de Savigny-L'Évescault, représente une surface totale de 1505 m² et se compose de trois bâtiments à usage d'habitation ainsi qu'un ancien garage ayant successivement accueilli des activités de plomberie, de garage automobile et de menuiserie.

Pour travailler sur ce projet, différents acteurs ont été mobilisés tels qu'Ekidom, pour réfléchir à la possible implantation d'un commerce et de logements sociaux et la Société d'Équipement du Poitou (SEP) qui réalise une étude programmatique sur les aspects de mobilités, du logement, des services et commercial.

Le projet comportant le traitement d'une friche, le dépôt d'un dossier Fonds Vert est à l'étude.

À ce stade, seule une étude documentaire et historique a été réalisée sur une partie du périmètre (ancien garage automobile) et les contours du projet peuvent encore évoluer eu égard aux contraintes techniques des bâtis et aux postures des propriétaires.

Par ailleurs, la commune demande qu'une réflexion soit menée concernant la création de logements en direction des séniors, sur ce périmètre ou à proximité. Une telle opération de logements et de commerces à proximité directe de la mairie densifierait et renforcerait l'attractivité de la commune.

2.2.1. Le Programme

Les conclusions qui se dégagent de l'étude d'Ekidom, porte sur une partie du périmètre et permettrait d'envisager la réalisation de logements sociaux en R+1 et d'un local commercial, susceptible d'accueillir une boulangerie. Pour le développement de ce projet, la Commune de Savigny a d'ailleurs reçu une subvention de la part de Grand Poitiers.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la résorption d'une friche en démolition et construction neuve.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que la commune, fort du soutien financier de Grand Poitiers, acquiert la parcelle C n°711.

L'EPFNA a été mobilisé dans le cadre de cette réflexion, pour mener une étude historique et documentaire financée en partie par l'ADEME dans le cadre d'une subvention. Cette étude révèle que le site présente un risque fort de pollution.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a également pour objet la potentielle intervention foncière de l'EPFNA sous forme d'acquisition de terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront, dans ce cas, 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.

Si nécessaire, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA ultérieurement à la signature de la présente convention.

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

Sur la base des conclusions de l'étude historique, la commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (optionnelle)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment (optionnel)
X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
X	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 le principe du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

Etude déjà réalisée :

L'EPFNA a déjà fait réaliser une étude historique et documentaire sur le hangar présent sur l'ilot. Cette étude révèle que ce site présente un risque fort de pollution. Des études complémentaires devront être mise en œuvre avec l'accord de la Commune.

Les dépenses engagées dans le cadre de cette étude seront intégrées à la présente convention.

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 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'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.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

5.2. 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'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité et d'un accord signé par la personne ayant la délégation de pouvoir.

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.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Savigny-L'Evescault
représentée par son Maire,

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

Vincent CHENU

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Délibération n° B-2024-033

Convention de réalisation n°87-24-014 pour l'implantation d'une recyclerie dans un ancien supermarché vacant entre la commune d'Ambazac 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°87-24-014 pour l'implantation d'une recyclerie dans un ancien supermarché vacant entre la commune d'Ambazac 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 FEV. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

22 FEV. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Bureau en consultation écrite du 24/01/2024 au 07/02/2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°87-24-014 pour l'implantation d'une recyclerie dans un ancien supermarché vacant entre la commune d'Ambazac et l'EPFNA

Objet : Valorisation d'un ancien supermarché vacant

Contexte : La commune d'Ambazac est localisée à 18 km au Nord-Est de Limoges, à proximité immédiate de l'autoroute A20, et accueille le siège de la communauté de communes ELAN Limousin Avenir Nature Communauté qui regroupe 24 communes et 27 765 habitants. Ambazac compte 5 572 habitants (en 2022) ainsi qu'un peu plus de 120 entreprises dont une cinquantaine de commerçants et artisans, ce qui en fait une commune dynamique et structurante du Nord-Est du Département.

Projet : La collectivité souhaite permettre l'installation d'une nouvelle activité de recyclerie sur la commune. A ce titre, le bien objet de la convention, vacant depuis plusieurs années, a été identifié. L'implantation de cette structure doit permettre, à terme, la création d'environ 8 emplois sur le territoire.

Il est à noter que l'acquisition interviendra en démembrement de propriété avec cession de l'usufruit à la commune pour permettre l'adaptation et l'usage des locaux par la structure.

Durée : 31/12/2027

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
2 224 132 € / 2 853 960 €	1 160 062 €	7 340 056 €

Périmètre : Ancien supermarché vacant en entrée de ville



 Périmètre de réalisation (3533 m²)





CONVENTION DE REALISATION N°87-24-xxx

POUR L'IMPLANTATION D'UNE RECYCLERIE
DANS UN ANCIEN SUPERMARCHÉ VACANT

ENTRE

LA COMMUNE D'AMBAZAC,

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune d'Ambazac, dont le siège est situé, Place de l'Hôtel de Ville – 87240 AMBAZAC – représentée par son maire, **Madame Peggy BARIAT**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **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-XXXXX du,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'Ambazac

Au cœur des Monts d'Ambazac, la ville dispose des atouts d'un environnement naturel protégé et de l'attraction exercée par Limoges, capitale du Département de la Haute-Vienne situé à 25 km.

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

	Ambazac	Département
Population	5 556	371 123
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,2	-0,2
Taux de vacance du parc de logements	9,2	9,7

La commune d'Ambazac fait partie de la communauté de communes ELAN Limousin Avenir Nature Communauté créée au 1^{er} janvier 2017 qui regroupe 24 communes, et 27 765 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	7 juillet 2006	Modification simplifiée n°1 : 2 octobre 2006 Révision globale : 26 septembre 2017
PLH	26 juin 2019	PLH 2019-2021
SCOT	7 juillet 2021	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,

- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Ambazac et l'EPFNA

Elle détermine :

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

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Le site correspond à un ancien supermarché vacant en entrée de ville.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AC	138	Avenue du général de Gaulle	03 a 51 ca
	AC	340	Le bourg	16 a 00 ca
	AC	341	Avenue du général de Gaulle	05 a 03 ca
	AC	349	Le bourg	05 a 12 ca
	AC	356	Le bourg	05 a 31 ca
Contenance totale				35 a 33 ca

Le bien est situé en zone Uc.



2.2. Définition du projet

La collectivité souhaite permettre l'installation d'une nouvelle activité de recyclerie sur la commune. A ce titre, le bien objet de la convention, vacant depuis plusieurs années, a été identifié. L'implantation de cette structure doit permettre, à terme, la création d'environ 8 emplois sur le territoire.

Il est à noter que l'acquisition interviendra en démembrement de propriété avec cession de l'usufruit à la commune pour permettre l'adaptation et l'usage des locaux par la structure.

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.

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement des études

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

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

3.4. Modalités de paiement des études

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude 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. : Sécurisation des biens

Sans objet

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA feront l'objet d'un démembrement de propriété lors de l'acquisition par l'EPFNA avec cession de l'usufruit à la commune qui en assumera la gestion.

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. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

500 000 € (CINQ CENT MILLE EUROS)

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

5.2. Accord préalable de la personne publique contractante

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

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

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

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du **31/12/2027**.

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 les élus de la ville, 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 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.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Ambazac
représentée par son Maire,

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

Peggy BARIAT

Sylvain BRILLET

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

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-02-23-00004

Arrêté fixant la liste des formations dispensées par les établissements, services ou écoles habilités à percevoir des fonds en provenance du solde de la taxe d'apprentissage pour l'année 2024



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Arrêté fixant la liste des formations dispensées par les établissements, services ou écoles habilités à percevoir des fonds en provenance du solde de la taxe d'apprentissage pour l'année 2024

Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfet de la Gironde,
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU le Code du travail, notamment ses articles L. 6241-1 à L. 6241-5, L. 6241-10 et R. 6241-21 ;
- VU la loi n° 71-578 du 16 juillet 1971 modifiée relative à la participation des employeurs au financement des premières formations technologiques et professionnelles ;
- VU la loi n° 2014-288 du 5 mars 2014 modifiée relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale ;
- VU la loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel ;
- VU le décret n° 72-283 du 12 avril 1972 modifié relatif à la taxe d'apprentissage et portant application des dispositions de la loi n° 71-578 du 16 juillet 1971 modifiée ;
- VU le décret n° 2014-1031 du 10 septembre 2014 modifiant diverses dispositions relatives à l'apprentissage en application de la loi n° 2014-288 du 5 mars 2014 ;
- VU le décret n°2019-1491 du 27 décembre 2019 relatif au solde de la taxe d'apprentissage ;
- VU l'avis du bureau du comité régional de l'emploi, de la formation et de l'orientation professionnelle en Nouvelle-Aquitaine du 22 février 2024 ;
- VU les listes transmises par les services instructeurs en Nouvelle-Aquitaine ;

Sur proposition du Secrétaire Général pour les Affaires Régionales de la Nouvelle-Aquitaine :

ARRÊTE

ARTICLE 1er :

La liste des formations dispensées par les établissements, services ou écoles mentionnés aux 1° à 10° et 12° de l'article L. 6241-5 du code du travail établis en Nouvelle-Aquitaine habilités à percevoir des fonds en provenance du solde de la taxe d'apprentissage, est fixée, pour l'année 2024, conformément au tableau annexé.

ARTICLE 2 :

Cette liste est consultable sur le site internet de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine :

<http://www.prefectures-regions.gouv.fr/nouvelle-aquitaine>

ARTICLE 3 :

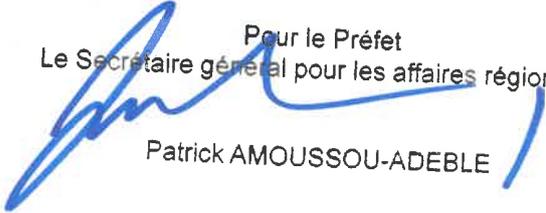
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa dernière mesure de publicité.

ARTICLE 4 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs régional.

Fait à Bordeaux, le **23 FEV. 2024**

Le Préfet de région,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Délais et voies de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de la justice administrative :

. un recours gracieux, adressé à :
M. le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
4 b esplanade Charles de Gaulle
33000 BORDEAUX Cedex ;

. un recours hiérarchique, adressé au(x) ministres(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

. un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif de Bordeaux
- 9 rue Tastet - 33000 BORDEAUX.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens accessible par le site internet "www.telerecours.fr".