



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2024-049**

PUBLIÉ LE 25 MARS 2024

Sommaire

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE / SREAA

R75-2024-01-22-00022 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SC ASCALON (33) (2 pages) Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2024-03-14-00001 - Bureau EPFNA du 14 mars 2024 délibérations
B-2024-034 à B-2024-066 (411 pages) Page 6

MISSION NATIONALE DE CONTRÔLE antenne de Bordeaux /

R75-2024-03-25-00001 - Arrêté portant modification de la composition du conseil d'administration de la CAF de Charente-Maritime (1 page) Page 418

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-01-22-00022

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - SC ASCALON
(33)



Dossier n° 23316

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

**Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de la sécurité Sud-Ouest,
Préfet de la Gironde,
Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du mérite**

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral du 06 septembre 2023 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de Nouvelle Aquitaine,

VU l'arrêté du préfet de Nouvelle-Aquitaine, en date du 17 octobre 2023 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Madame Virginie ALAVOINE, directrice régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision de la directrice régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 8 janvier 2024 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 14/12/2023) présentée par SC ASCALON dont le siège d'exploitation est situé 86 RUE THIERS 33500 LIBOURNE, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 49,3661ha de vigne AOC Groupe 3 à MONTAGNE appartenant à GFA CHÂTEAU SAINT GEORGES PETRUS DESBOIS, sis sur la (les) commune(s) de MONTAGNE.

CONSIDERANT que le SDREA précise dans son article 3 les rangs de priorité au regard desquelles les demandes concurrentes sont étudiées,

CONSIDERANT qu'avec 163(SAU pondérée) par chef d'exploitation après reprise, la demande de SC ASCALON relève du rang de priorité 2 installation d'un agriculteur professionnel dans le cadre sociétaire au-delà du seuil de viabilité et dans la limite du seuil d'agrandissement excessif définis à l'article 5.

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde au plus tard le 16/01/2024

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,

Sur proposition de la directrice régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine.

ARRETE

Article premier :

SC ASCALON, 86 RUE THIERS 33500 LIBOURNE, **est autorisé** à exploiter 49,3661ha de vigne AOC Groupe 3 à MONTAGNE pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Commune	Références cadastrales
GFA CHÂTEAU SAINT GEORGES PETRUS DESBOIS	MONTAGNE	MULTIPLES PARCELLES

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales, la directrice régionale de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de la Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 22 janvier 2024

Pour le préfet et par délégation,
la D.R.A.A.F.,
Pour la directrice régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfet de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-03-14-00001

Bureau EPFNA du 14 mars 2024 délibérations
B-2024-034 à B-2024-066

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 034

Mobilisation d'étudiants de l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées pour une étude prospective autour des gares du RER métropolitain de Gironde

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu la note d'information présentée par le directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de la « Mobilisation d'étudiants de l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées pour une étude prospective autour des gares du RER métropolitain », telle que présentée dans le rapport associé ;
- AUTORISE l'EPFNA à financer en défraiement l'étude pour un montant maximum total de 5 000 € H.T. (frais)

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSET-DEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Mobilisation d'étudiants de l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées pour une étude prospective autour des gares du RER métropolitain de Gironde

Objet :

L'EPFNA souhaite mobiliser des étudiants de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées pour explorer le potentiel de développement autour des 57 gares du RER Métropolitain de Gironde.

Contexte :

La loi SERM, LOI n° 2023-1269 du 27 décembre 2023, qui définit les services express régionaux métropolitains (SERM) dans le code des transports, a pour objectif de favoriser le développement d'une offre multimodale de services de transports en commun publics en s'appuyant prioritairement sur un renforcement de la desserte ferroviaire. En Nouvelle-Aquitaine, plusieurs projets sont en cours de réalisation (RER métropolitain de Gironde) et à l'étude (la Rochelle et Guéret).

La création du RER Métropolitain de Gironde constitue une opportunité majeure de conjuguer projet d'infrastructure structurant pour le territoire et réflexion en matière de politique foncière. A l'heure du zéro artificialisation nette, les quartiers de gare, souvent à proximité des centres-villes, représentent des fonciers stratégiques pour refaire la ville sur la ville, en renforçant l'habitat, en développant de nouvelles aménités et en créant des espaces de renaturation sans artificialiser davantage.

Projet :

Cette étude de prospective réalisée par des étudiants de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées sur l'ensemble des quartiers de gares du RER Métropolitain de Gironde a une portée exploratoire.

Dans un premier temps, de mars à juin 2024, les étudiants réaliseront :

- une analyse multicritère visant à définir des typologies de quartiers de gares
- une méthodologie sur cinq quartiers de gares aux typologies différentes visant à identifier les fonciers mutables et évaluer les capacités de développement (capacité constructible, outils pour mobiliser le foncier et montage financiers).

Dans un second temps, de septembre 2024 à juin 2025, les étudiants :

- dupliqueront la méthodologie développée par typologie de quartiers de gares à l'ensemble des gares du RER Métropolitain de Gironde.
- compileront les études menées à l'échelle de chaque quartier de gares pour proposer une vision de développement territorial élargie et évaluer les retombées économiques d'un tel projet d'infrastructure.

Le Département de la Gironde est associé au suivi de cette étude.

Durée :

Temps 1 : mars – juin 2024

Temps 2 : septembre 2024 – juin 2025

Montant :

Temps 1 : Remboursement des déplacements des étudiants sur les cinq gares

Temps 2 : Réalisation de l'étude par la Junior Entreprise de l'Ecole Nationale des Pons et Chaussées

Budget 5000 € H.T

Périmètre :



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 035

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°CA16-17-005 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°CA16-17-005 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 €, 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.

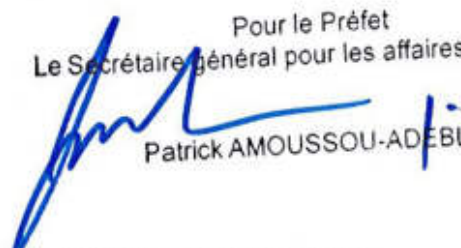
La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par le préfet de la région,
Bordeaux, le 12 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°CA16-17-005 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

Contexte : Commune située à 14 km d'Angoulême dont elle fait partie de l'aire urbaine. Commune rurale disposant de commerces et services de proximité. Elle enregistre tous les ans une hausse de sa population, environ 10% en 10 ans.

Projet : Le projet d'implantation de logements est retardé en raison de difficultés liées aux compensations environnementales d'une part et au diagnostic archéologique d'autre part. Il convient de prolonger la convention opérationnelle pour ces motifs. Une refonte du projet pourra être envisagée.

Durée : 16/07/2024 -> 16/07/2026

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
227 854 € / 282 976 €	111 273 €	561 479 €

Périmètre : Périmètre de réalisation portant sur une dent creuse, au coeur d'une bourg, d'environ 3 ha

Commune de Sers (16)



Périmètres d'intervention de l'EPF



Synthèse des enjeux écologiques

Diagramme écologique dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la commune de Sers (73)

Légende

-  Emprise du projet
-  Aire d'étude rapprochée

Synthèse des enjeux écologiques

-  Négligeable
-  Faible
-  Moyen
-  Fort



Commune
de SERS



**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°16-17-005
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SERS (16)
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Sers dont le siège est situé – Le Bourg – 16410 Sers représentée par son maire, Monsieur Roland VEAUX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex - représentée par, son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **L'Agglomération** » ;

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 14 mars 2024 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Sers, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 29 août 2011, une convention opérationnelle d'action foncière en faveur du développement du centre-bourg. L'objectif est de densifier une zone creuse identifiée au PLU de longues dates pour de la production de logements libres et privés.

Commune rurale profitant d'une biodiversité abondante, le projet est retardé en raison d'un inventaire faune flore défavorable au projet et de la prescription d'un diagnostic archéologique.

Dans ce contexte, il convient d'accorder un temps supplémentaire de portage foncier afin de satisfaire aux obligations de compensation environnementales, ou de redéfinir l'emprise du projet, le cas échéant.

Le présent avenant n°2 vise à proroger la durée de la convention opérationnelle jusqu'au 16 juillet 2026

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4 « durée de la convention » n° 16-17-005 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

Article 4. – Durée de la convention

La durée de la convention est portée au 16 juillet 2026.

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

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°16-17-005 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Sers
représentée par son Maire,

Roland VEAUX

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

Xavier BONNEFONT

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUNHES n° +++ en date du +++ 2024.**

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°16-17-005

Annexe n°2 : l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-17-005

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 036

Avenant n°4 de prorogation de la convention opérationnelle n° 16-16-033 pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération entre la commune d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation de la convention opérationnelle n° 16-16-033 pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême Coeur d'Agglomération entre la commune d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 €, 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation de la convention opérationnelle n° 16-16-033 pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération entre la commune d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Intervention foncière en centre-ville ancien en vue de réduire la vacance commerciale

Contexte : Ville centre de Grand Angoulême et Préfecture de la Charente, Angoulême est une ville dynamique et accueille tous les ans plusieurs milliers de touristes au Festival International de la B.D. ainsi qu'au Circuit des Remparts. Pour autant, son centre ancien souffre d'une vacance commerciale souvent due à la vétusté des immeubles.

Projet : Prorogation de la convention opérationnelle afin de finaliser les cessions en cours et notamment l'obtention d'un permis de construire d'une part et l'obtention d'une subvention par la collectivité acquéreur d'autre part.

Durée : 24/04/2024 -> 31/12/2025

Montant : 900 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
32 440 313 € / 27 239 786 €	9 801 251 €	53 781 329 €

Périmètre : Périmètre de réalisation portant sur trois immeubles de centre-ville d'une superficie de 717 m² et 300 m²

Avenant n°3

Périmètres d'intervention de l'EPF









AVENANT N° 4

**A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-16-033
« REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE
D'ANGOULÊME – CŒUR D'AGGLOMERATION »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du , n°....., ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex - représentée par, son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **L'Agglomération** » ;

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 14 mars 2024 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 08 novembre 2016, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême.

Dans ce cadre, l'EPFNA s'est porté acquéreur d'un ilot bâti rue Gosciny d'une part et d'un immeuble remarquable vacant au cœur du centre-ville.

L'un et l'autre seront prochainement cédés.

En effet, l'ilot de la rue Gosciny sera cédé à la SEM Territoires Charente qui opérera un remembrement des immeubles et une réhabilitation lourde afin de proposer à la vente des logements dans les étages et à la location un rez de chaussé commercial. Le permis de construire n'étant pas encore déposé, la cession ne peut être réalisée avant l'échéance de la convention opérationnelle en avril 2024.

Par ailleurs, l'immeuble de la rue Hergé sera cédé à l'Agglomération qui développera un projet d'accueil du public à vocation touristique. Toutefois, ce projet peut recevoir des subventions de la Région. Là encore, le financement ne sera pas octroyé avant l'échéance de la convention opérationnelle.

Le présent avenant n°2 vise à proroger la durée de la convention opérationnelle jusqu'au 31 décembre 2025.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 4.1 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4.1 « durée de la convention » n° 16-16-033 d'action foncière pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – cœur d'agglomération entre la commune d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

Article 4.1 – Durée de la convention

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

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

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°16-16-033 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulême
représentée par son Adjoint,

Pascal Monier

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

Xavier BONNEFONT

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUNHES n° +++ en date du +++ 2024.**

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°16-16-033

Annexe n°2 : l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-16-033

Annexe n°3 : l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-16-033

Annexe n°4 : l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n°16-16-033

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-037

Avenant n°2 de mise en place d'un différé de paiement et de prorogation de la convention opérationnelle n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de mise en place d'un différé de paiement et de prorogation de la convention opérationnelle n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de mise en place d'un différé de paiement et de prorogation de la convention opérationnelle n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA

Objet : Requalification d'un îlot bâti en centre-bourg

Contexte : L'EPFNA est propriétaire d'un îlot en centre-bourg (ilot Marcel Jambon). Ce projet de renouvellement urbain s'est avéré être particulièrement complexe au regard notamment des divers aléas rencontrés durant le chantier qui a débuté en octobre 2022 et s'est achevé à l'été 2023. En parallèle, l'EPFNA a obtenu auprès de l'Etat une subvention du Fonds friches à hauteur de 349 000 € HT.

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire a délibéré le 6 mars 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 452 381,18 € TTC. Cette cession doit être réalisée avant le 30 juin 2024.

Projet : La réflexion globale du projet porte sur une démolition-reconstruction partielle de l'ilot afin de recréer un front bâti sur la rue Marcel Jambon avec du logement et des espaces publics.

Cet avenant a pour objet de mettre en oeuvre un paiement différé : 1er paiement en 2024 (250 000 €) au moment de la signature de l'acte de vente avant le 30/06/2024, et 2ème paiement du solde du prix de vente (202 381,18 €) avant le 15/04/2025; et de proroger la convention au 15/04/2025.

Durée : 30/06/2024 -> 15/04/2025

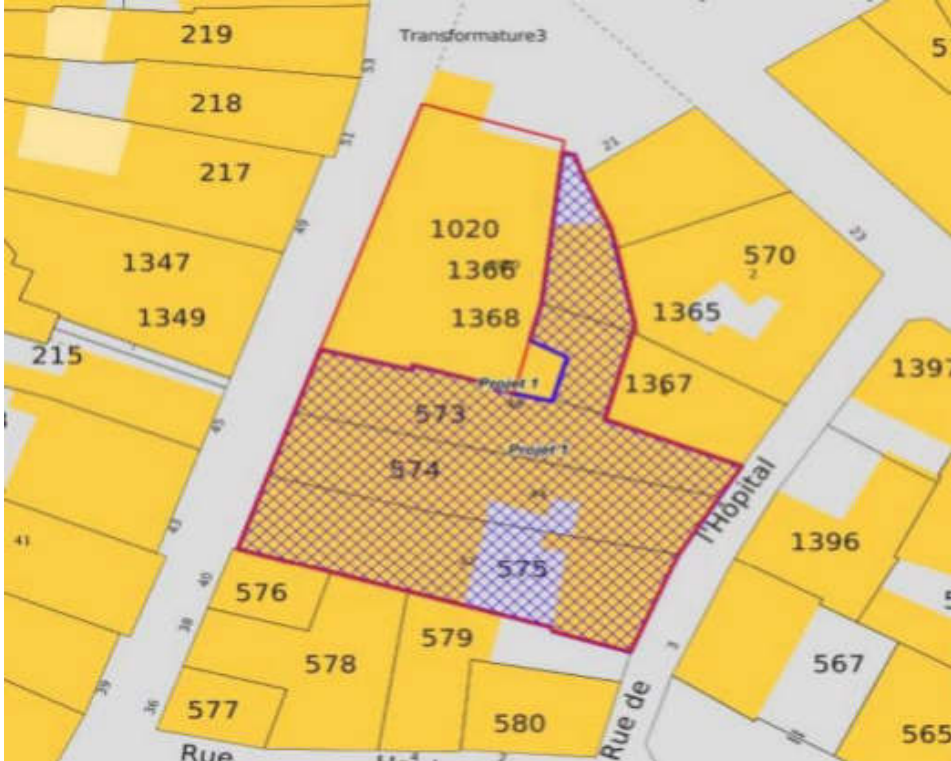
Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 895 151 € / 2 168 159 €	928 396 €	4 555 998 €

Périmètre : Ilot Marcel Jambon. Parcelles cadastrées AC 573, 574, 575, 1366 et 1368 d'une surface totale de 599 m². L'EPFNA a acquis ces immeubles entre 2017 et 2019. Démoli par l'EPFNA en 2023.







**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-22-088 POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT
MARCEL JAMBON**

ENTRE

LA COMMUNE DE BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, personne morale de droit public, dont le siège est situé 26 rue Marcel Jambon à Barbezieux-Saint-Hilaire (16300), représentée par son maire, **Monsieur André MEURAILLON**, dûment habilitée par la délibération du conseil municipal n° en date du

Ci-après dénommée « **la ville ou la commune** »

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024-XX en date du 14 mars 2024.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

Avenant n° 2 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA

PRÉAMBULE

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA ont signé le 22 novembre 2022 une convention de réalisation n° 16-22-088 pour la requalification de l'îlot Marcel Jambon afin d'en assurer la maîtrise foncière (annexe 1). Cette convention prévoyait d'effectuer des travaux de démolition-reconstruction partielle sur les biens maîtrisés par l'EPFNA afin de créer une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération de logements à terme.

Ce projet de renouvellement urbain au niveau de l'îlot Marcel Jambon s'est avéré être particulièrement complexe au regard notamment des divers aléas rencontrés durant le chantier qui a débuté en octobre 2022 et s'est achevé à l'été 2023. En parallèle, l'EPFNA a obtenu auprès de l'Etat une subvention du Fonds friches à hauteur de 349 000 € HT.

La réflexion globale du projet porte sur une démolition-reconstruction partielle de l'îlot afin de recréer un front bâti sur la rue Marcel Jambon avec du logement et des espaces publics.

Un avenant n°1 à la convention (annexe 2) a été signé le 19 décembre 2023 qui a prorogé la convention au 30 juin 2024 et a inscrit la minoration foncière d'un montant de 200 000 € approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 23 novembre 2023 sur cette opération « Ilot Marcel Jambon ».

Au 16/06/2023, le prix de revient sur cette opération était de 867 817,65 € HT. En mobilisant la minoration foncière d'un montant de 200 000 €, le prix de cession HT à la Commune est de 667 817,65 € comprenant une TVA sur totalité d'un montant de 133 563,53 €, soit 801 381,18 € TTC. En déduisant la subvention du Fonds friches de 349 000 €, le prix de cession à la Commune est ainsi de 452 381,18 € TTC.

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire a délibéré le 6 mars 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 452 381,18 € TTC. Cette cession doit être réalisée avant le 30 juin 2024.

La Commune a souhaité pouvoir différer le paiement de ce rachat.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Mettre en place le paiement différé ;
- Proroger la durée de la convention au 15 avril 2025 afin de prendre en compte ce paiement différé.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées AC n°573, 574, 57, 1366 et 1368 sises rue Marcel Jambon, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention de réalisation, par la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire de modifier l'article 4.3 de la convention « Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune ».

Avenant n° 2 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA

1.1 Disposition et contexte

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

Dans le cadre de la convention de réalisation n°16-22-088, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées AC n°573, 574, 57, 1366 et 1368 sises rue Marcel Jambon à Barbezieux-Saint-Hilaire.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire à payer en plusieurs fois une fois que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA a été signé pour la collectivité.

1.2 Calcul du prix de cession

Au 16/06/2023, le prix de revient sur cette opération était de 867 817,65 € HT. En mobilisant la minoration foncière d'un montant de 200 000 € approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 23 novembre 2023, le prix de cession HT à la Commune est de 667 817,65 € comprenant une TVA sur totalité d'un montant de 133 563,53 €, soit 801 381,18 € TTC. En déduisant la subvention du Fonds friches de 349 000 € obtenue par l'EPFNA, le prix de cession à la Commune est ainsi de 452 381,18 € TTC.

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire a délibéré le 6 mars 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 452 381,18 € TTC. Cette cession doit être réalisée avant le 30 juin 2024.

1.3 Annuités et échéances

Le foncier sera rétrocédé à la Commune de la manière suivante sous réserve de la signature de l'acte à juste date :

- 2024 : signature de l'acte authentique de vente avant le 30 juin 2024 : paiement de 250 000 € au moment de la signature de l'acte ;
- 2025 : paiement du solde du prix de vente (soit un montant estimatif à ce jour de 202 381,18 €) avant le 15 avril 2025.

Le présent différé de paiement engage la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA.

Elle entrera ainsi en propriété et en jouissance à compter de la signature de l'acte authentique de vente et cela sous réserve du versement d'un premier paiement à la signature de l'acte.

Elle devra ensuite s'acquitter du solde de la vente avant le 15 avril 2025.

1.4 Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire dans les plus brefs délais suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Avenant n° 2 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte de cession.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut de respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte de vente se trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

1.5 Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 16/06/2023 et la signature de l'acte notarié avant le 30 juin 2024, comme la taxe foncière au titre de l'année 2024), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 30 juin 2025 suivant la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 5 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 15 avril 2025 et ce afin de prendre en compte le différé de paiement mentionné dans le précédent article du présent avenant.

Les autres dispositions de la convention n° 16-22-088 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux.

La commune de
Barbezieux-Saint-Hilaire
représentée par son maire

André MEURAILLON

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUNHES** n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : Convention réalisation n° 16-22-088 signée le 22 novembre 2022.

Annexe 2 : Avenant n°2 à la convention réalisation n° 16-22-088

Avenant n° 2 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 038

Convention de réalisation n°17-24-060 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur l'îlot cœur du quartier RomsPAY entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

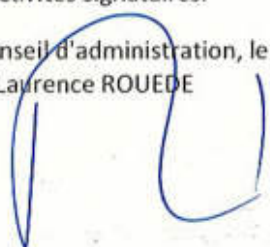
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-24-060 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur l'îlot cœur du quartier RomsPAY entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUCSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-24-060 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur l'îlot cœur du quartier Rompsay entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : La présente convention vise à permettre la réalisation d'une opération dense en logement sur un îlot stratégique de 1 946 m².

Contexte : Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération et des objectifs poursuivis, ce partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire.

Projet : La Communauté d'Agglomération de La Rochelle sollicite l'EPFNA dans son projet d'aménagement de l'îlot rue Debussy à La Rochelle. Elle souhaite obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot afin de pouvoir retravailler les équipements publics (voirie, stationnement etc...) et les emprises foncières mobilisables pour des projets de logements.

Une étude de faisabilité a démontré les capacités constructibles du périmètre sans développer de niveaux souterrains pour le stationnement à mutualiser. Les scénarii estiment un capacitaire entre 364 et 428 logements sur la globalité du périmètre avec soit du stationnement en rez-de-chaussée, soit en étage ou en silo.

Avec l'expérience de l'EPFNA sur des dossiers passés sur le quartier, l'intervention de l'EPFNA sera conditionnée à la réalisation d'études pollution.

Durée : 31/06/2029

Montant : 4 000 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
63 756 131 € / 51 435 558 €	15 849 218 €	81 983 912 €

Périmètre : La présente convention vise à permettre la réalisation d'une opération dense en logement sur un îlot stratégique de 1 946 m², au bord du canal ROMPSAY.



□ Périmètre de réalisation (1,49 ha)

**CONVENTION DE REALISATION N° 17-24-060 D'ACTION FONCIERE
POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR
L'ILOT CŒUR DU QUARTIER ROMPSAY**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par son 3^{ème} Vice-Président, Monsieur **Roger GERVAIS**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du2024 ;
ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdA**" ;

La Commune de La Rochelle dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son adjoint au maire, **Monsieur Sylvain DARDENNE** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du2024,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS Cedex- représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du **Bureau n° B 2024-+++ en date du ++ ++ 2021,**
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Située au Nord-Ouest du département de la Charente-Maritime, la CdA de La Rochelle profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce à sa proximité avec les îles de Ré, d'Oléron, d'Aix et Madame.

Créée le 24 décembre 1999, la CdA de La Rochelle regroupe aujourd'hui 28 communes depuis son extension en 2014, dont 9 communes en bord de mer. Le territoire s'étend sur près de 327 km² dont 70 km de côtes, 65% de terres agricoles et 10% de marais, qui abritent une biodiversité remarquable.

La CdA de La Rochelle est limitrophe de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et de la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan. Elle est également localisée à égale distance entre les Métropoles de Nantes et de Bordeaux, ainsi que de la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. L'intercommunalité est particulièrement bien desservie en termes de voirie avec l'A10 à proximité, ainsi qu'un réseau ferré permettant de rejoindre Rochefort, Bordeaux, Niort, Poitiers, Paris ou encore Nantes.

Sa population comptait 171 811 habitants en 2018 avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants d'ici 2040, soit une densité de 525 habitants par kilomètre carré. Il s'agit de la structure intercommunale la plus peuplée de tout le département de la Charente-Maritime. Depuis 2011, l'intercommunalité bénéficie d'une croissance démographique soutenue et portée par l'excédent migratoire. Elle accueille de nombreux retraités mais aussi une population plus jeune d'étudiants.

Ainsi, une forte tension sur le marché du logement est enregistrée. L'attractivité de l'intercommunalité a conduit, depuis une quinzaine d'année, à une flambée des prix de l'immobilier, des terrains et des loyers. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

L'objectif est de parvenir à articuler les politiques territoriales en matière de logement, de développement urbain, de mobilités et de déplacement dans une logique de développement équilibré et durable du territoire.

Cette ambition a été transcrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2008 par la Commune afin de mener une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire, en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Le PLH prévoit :

- la production de 1 900 logements par an, dont plus de 500 logements locatifs sociaux ;
- la diversification de l'offre de logements neufs et rénover ou adapter le parc existant pour répondre aux demandes et aux attentes des différents profils de population ;
- la conduite d'une politique « durable » de l'habitat ;
- d'asseoir le rôle et le positionnement de l'agglomération comme pilote de la politique de peuplement.

Dans cette optique, la CdA de La Rochelle est couverte par un SCOT approuvé le 11 avril 2011. L'approbation du SCOT commun entre la CdA de La Rochelle, les Communautés de Communes Aunis Sud et Aunis Atlantique est prévue pour 2023.

La Commune de La Rochelle

Capitale historique de l'Aunis et préfecture du département de la Charente-Maritime, la Commune de La Rochelle se situe dans le Nord-Ouest du département. Sa localisation en bord de mer en a fait la ville côtière la plus importante entre l'estuaire de la Loire et l'estuaire de la Gironde. La Commune est

desservie par la route nationale n°11, l'autoroute A10, un réseau ferré et par une voie ferroviaire de ligne à grande vitesse. La Rochelle a su tirer profit de sa localisation par le développement du tourisme et de son bassin d'activités économiques dynamiques.

La Commune accueillait 76 114 habitants en 2018 avec une part importante de retraités (30%) et des 15-29 ans (24%).

Compte tenu de la flambée des prix des biens et des loyers, La Rochelle mène depuis longtemps une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. L'objectif est de produire davantage de logements, notamment sociaux afin de répondre à la demande. En mai 2014, La Rochelle était le territoire du Sud-Ouest où le loyer au m² était le plus élevé.

Ainsi, le PLH fixe un objectif de production de 700 logements par an sur l'assiette communale de La Rochelle. La priorité est donnée à la production neuve de logements et à la réhabilitation du parc existant. Environ 60% des logements vacants de la CdA sont localisés sur la ville de La Rochelle (3 955 selon l'INSEE) et 58% des logements construits l'ont été d'avant 1975.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles

passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La convention opérationnelle est une convention tripartite pour l'intervention de l'EPFNA sur l'îlot « Cœur du Quartier Rompsay », à La Rochelle (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA.

Sa vocation est de déterminer de manière précise :

- **les objectifs partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** du bien acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions** de l'EPFNA et de la CdA de La Rochelle.

La présente convention vise à répondre aux enjeux du territoire afin de :

- Favoriser un renouvellement urbain ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.

1.2 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, en particulier la production de logements et les friches complexes.

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.

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

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

1.3 Contexte de la convention

Situé à proximité du centre-ville de La Rochelle, le secteur du canal de Rompsay connaît une forte

transformation urbaine au fil des années. Progressivement, les lotissement jardins font place à de petites maisons d'habitations et des entrepôts accueillant des activités commerciales diverses. La voirie est trop étroite pour deux axes de circulation et pour permettre la cohabitation des voitures ainsi que des piétons.

La Commune a ainsi cherché à définir un projet de requalification urbaine dès 2013 pour une vision sur le long terme. Ce projet s'articule notamment autour du dévoiement de la rue de Périgny, de la création d'espaces publics, de liaisons douces, de parcs et jardins partagés et du remembrement de fonciers afin de créer de nouvelles emprises destinées principalement à la création de logements.

Afin de mener à bien ce projet, un secteur à plan masse a été intégré au PLU dès 2014. En 2017, ce projet a été transféré à la CdA, suite au transfert de compétence des projets urbains. Le choix a été fait de conduire cette opération en régie. Une convention financière signée avec la Ville en décembre 2020 fixe les modalités de prise en charge du déficit d'opération.

ARTICLE 2- RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE THEMATIQUE

La présente convention opérationnelle s'inscrit dans la déclinaison de la **Convention cadre thématique n°17-22-019**.

Son objet porte sur l'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier sur l'assiette territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les objectifs sont les suivants :

- **concentrer l'intervention de l'EPFNA sur la reconversion de sites désaffectés pour lutter contre l'étalement urbain.** Cette désaffectation peut être constituée par l'existence de friches ou l'importante vacance de biens bâtis pour le développement de nouveaux projets ;
- **permettre la réalisation d'opérations de développement économique, d'habitat et autres projets mixtes d'intérêt communautaire** dans le cadre de conventions dites « sectorielles » et « opérationnelles » ;
- **cerner les politiques publiques et la planification territoriale** prévues dans les règlements d'urbanisme ;
- **définir les différentes modalités de travail** entre la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA.

ARTICLE 3 – PERIMETRE DE REALISATION

3.1 Définition du secteur d'intervention

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération et des objectifs poursuivis, ce partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire.

La présente convention fait suite à l'intervention de l'EPFNA déjà menée au titre de la convention opérationnelle n° CCA 17-15-021. Au titre de cette nouvelle convention, l'EPFNA concentrera son intervention sur l'îlot de projet « cœur du quartier Romsay » composé des 13 parcelles suivantes :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
CZ 189	1416 m ²	Bâti	18 rue Debussy	U
CZ 505	970 m ²	Non bâti	34 rue Debussy	U
CZ 504	428 m ²	Bâti	36 rue Debussy	U

CZ 508	128 m ²	Chemin de passage	26 rue Debussy	U
CZ 188	576 m ²	Bâti	24 rue Debussy	U
CZ 506	126 m ²	Non bâti	34 rue Debussy	U
CZ 503	57 m ²	Non bâti	36 rue Debussy	U
CZ 184	1393 m ²	Bâti	38 rue Debussy	U
CZ 435	1554 m ²	Bâti	31 rue Rameau	U
CZ 438	674 m ²	Bâti	31B rue Rameau	U
CZ 476	1573 m ²	Non bâti	Rue Rameau	U
CZ 432	5193 m ²	Bâti	31 rue Rameau	U
CZ 507	896 m ²	Bâti	9001 rue Rameau	U

Les parcelles identifiées représentent une surface de 14 984 m².

A ce stade, la CdA de La Rochelle a déjà fait réaliser sur ce périmètre des études de faisabilité transmises à l'EPFNA pour information.



3.2 Définition du projet

La CdA souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA et la Commune, réaliser la maîtrise de l'ilot « cœur du quartier Romsay » pour le développement de l'offre de logements notamment sociaux.

Ce partenariat conventionnel permettra de déterminer une nouvelle stratégie d'intervention sur ce périmètre. L'ilot comprend actuellement des entrepôts occupés par un dépôt de bus et deux activités de services. Une étude de faisabilité a démontré les capacités constructibles de l'ilot situé en cœur de quartier : environ 250 à 300 logements ainsi que la réalisation d'espaces publics. Cette stratégie sera définie en lien avec les actions et opérations déjà engagées. La reconversion du ténement foncier permettra de contribuer à la politique publique de « zéro artificialisation nette ».

Convention de réalisation n° 17-24-060 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur l'ilot cœur du quartier Romsay entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Paraphes

Page 6 sur 10

L'îlot correspond aux zones secteur à plan masse numéros 14, 15, 16 et 25 du PLUi de la CdA de La Rochelle.

3.4 Modalités de sortie envisagée

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet à des opérateurs que la CdA de La Rochelle identifiera selon une procédure adaptée, pour porter le projet, ainsi qu'à la CdA pour la réalisation des espaces publics.

3.5 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 CdA de La Rochelle, ou **préempter** le ou les biens compris dans le périmètre de projets.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (8 000 0000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **CdA de La Rochelle** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

4.1 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la CdA de La Rochelle 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.

4.2 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la CdA de La Rochelle, 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.

4.3 Acquisitions réalisées avec cessions

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 CdA de La Rochelle 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 CdA de La Rochelle, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

4.4 Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la CdA de La Rochelle, la cession à la CdA de La Rochelle 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 CdA de La Rochelle, 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 collectivité 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 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

5.1 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière des ilots identifiés dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées suite à la réalisation d'études et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 – Engagements de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

La CdA de La Rochelle s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la CdA de La Rochelle aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la CdA de La Rochelle identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure du fait de conséquences liées aux démarches de concertation qui seront menées le plus en amont possible ;
- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant.

5.3 – Engagements de la Commune de La Rochelle

La Commune de La Rochelle s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;

- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l’EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l’AAP et le dépôt des autorisations d’urbanisme – la commune et l’EPFNA seront étroitement associés.

ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention est conclue jusqu’au 31 décembre 2028.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l’EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA La Rochelle pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l’EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu’à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d’avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – 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 8 – 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 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L’EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d’une convention n’ayant connu aucun commencement d’exécution au bout d’un an ou dont l’exécution s’avère irréalisable.

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération
de La Rochelle

Représentée par son 3^{ème} Vice-
Président,

Roger GERVAIS

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

La Commune de La Rochelle,

Représentée par son adjoint
au maire

Sylvain DARDENNE

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre thématique n° 17-22-019

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 039

Avenant n°1 de transfert de la garantie de rachat et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de transfert de la garantie de rachat et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

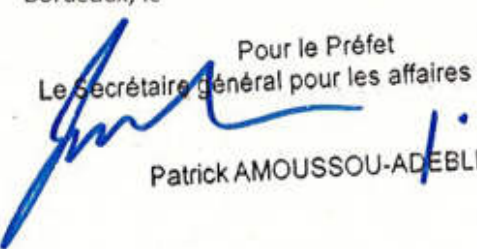
La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de transfert de la garantie de rachat et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un projet à dominante tertiaire. Objet de l'avenant : transfert de la garantie de rachat de la commune de Lagord vers la CdA de La Rochelle.

Contexte : La commune de Lagord est intégrée à la CdA de La Rochelle, et au vu de son positionnement à la frontière nord de la ville centre, porte avec la CdA une politique de restructuration des entrées de ville.

Projet : L'EPFNA intervient pour la commune de Lagord et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dans le périmètre de l'OAP des Gonthières, dans la perspective de la réalisation d'un projet à dominante tertiaire.

Durée : 5 ans

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : CdA de La Rochelle (après transfert à opérer via avenant n°1)

Capacités financières de la collectivité :

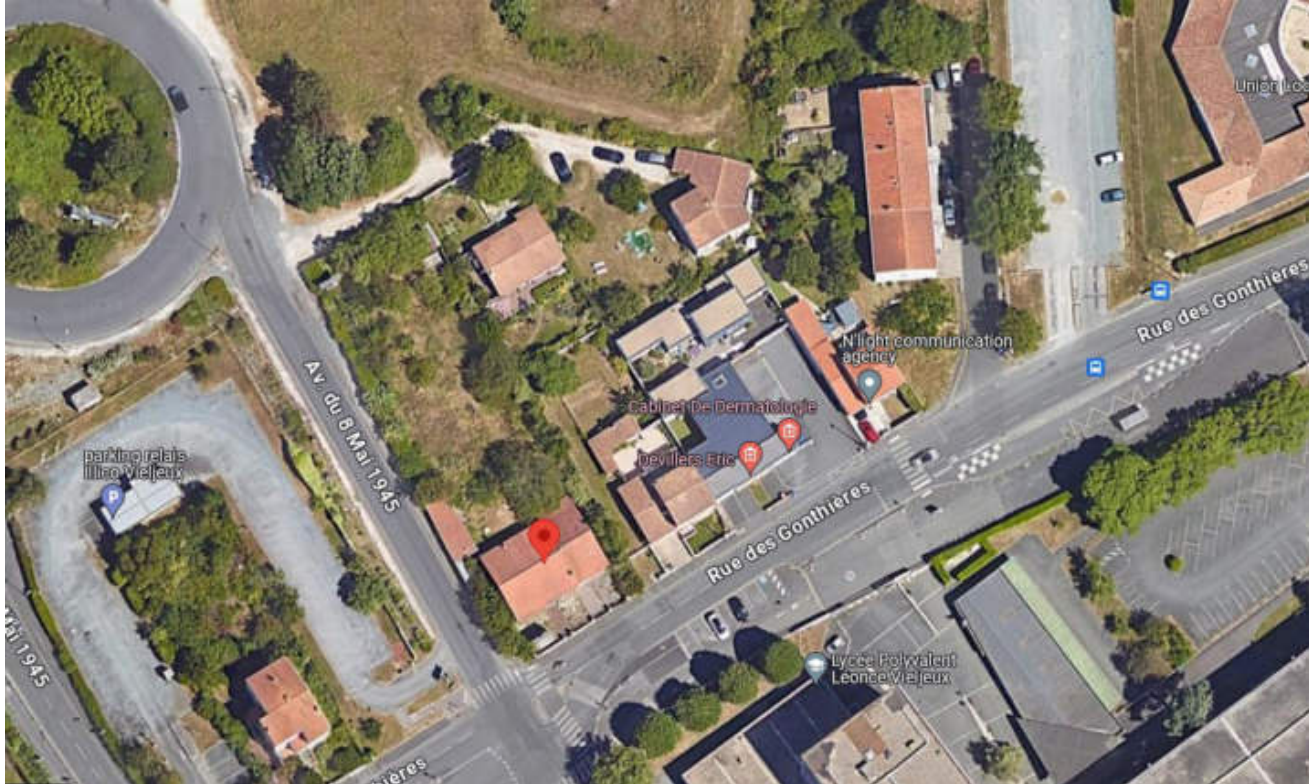
Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
59 274 795 €	44 842 671 €	51 886 922 €

Périmètre : Périmètre de l'OAP des Gonthières, qui représente une emprise de 4 820m² et suppression du périmètre de veille



Périmètre de réalisation (4834 m²)

Suppression du périmètre de veille initial



115 Rue des Gonthières
Lagord, Nouvelle-Aquitaine
Google Street View
févr. 2023 Voir plus de dates





AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-057

POUR LA STRUCTURATION DES ENTREES DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LAGORD

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de LAGORD, dont le siège est situé 1 rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par Monsieur **Antoine GRAU**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par Délibération du Conseil Communautaire en date du,
dénommée « **la CdA de la Rochelle** » ;

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° en date du.....,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

1

Avenant n°1 – convention 17-21-057 EPFNA – Lagord – CdA La Rochelle

PRÉAMBULE

Situé sur l'entrée de ville Nord, à l'interface entre Lagord et La Rochelle, le secteur dit des Gonthières constitue un secteur stratégique :

- Restructuration et requalification de l'entrée Nord des villes de La Rochelle et de Lagord
- Sécurisation des cheminements pour les modes doux, piétons et cycles et organisation d'un nouveau pôle d'échange multimodal
- Capacité de développement de nouveaux projets bâtis en renouvellement de l'existant en lien avec l'arrivée du nouveau centre du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) dont les travaux démarrent en 2024, recomposition de la réserve foncière de la CDA (actuel parking relais Vieljeux) et de l'îlot dit des Gonthières, objet de la convention avec l'EPFNA dont un premier foncier a pu être acquis par l'EPFNA par préemption le 29 octobre 2021.

L'objectif de la convention mise en place est d'intervenir en maîtrise foncière afin de constituer des emprises cohérentes permettant le développement d'opérations mixtes (à dominante tertiaire) et structurantes sur ces secteurs connaissant des flux très importants. Ces opérations permettront la prise en compte des réflexions actuelles sur la requalification globale de l'entrée de ville.

A ce titre et compte tenu des enjeux, le secteur répond aux critères définis dans la délibération du 25 novembre 2021 s'agissant de l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement : le projet accompagne la mutation du secteur d'entrée d'agglomération majeure que constitue l'axe des avenues du 8 mai 1945 et du 11 novembre 1918.

A ce titre, l'EPFNA a acquis un premier bien.

Afin de poursuivre cette action partenariale et compte tenu de l'avancement de la réflexion, la Commune et la Communauté d'Agglomération ont sollicité un transfert de la garantie de rachat de la commune de Lagord vers la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ AVEC LE PPI 2023-2027

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

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

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

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

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

2

Avenant n°1 – convention 17-21-057 EPFNA – Lagord – CdA La Rochelle

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'inscrita pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés 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 :

- 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.

ARTICLE 2. PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2. PERIMETRES D'INTERVENTION figurant dans la convention initiale est ainsi modifié :

Le périmètre de veille est supprimé. Ne demeure que le périmètre de réalisation, en rouge dans la carte ci-dessous :



ARTICLE 3. SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION A LA COMMUNE

En application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de Lagord au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de la convention n°17-21-057. Dans la convention, et en particulier dans l'article 3. « Engagement financier global au titre de la convention », la mention « la collectivité » identifie donc désormais la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de LAGORD
représentée par son Maire,

ANTOINE GRAU

La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle
représentée par son Président,

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

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

Annexe n° 1 : Convention n°17-21-057

4

Avenant n°1 – convention 17-21-057 EPFNA – Lagord – CdA La Rochelle

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 040

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-23-008 pour la réalisation de l'opération de logements aidés "Chemin de Chauchamp" entre la commune de Vaux-sur-Mer 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°17-23-008 pour la réalisation de l'opération de logements aidés "Chemin de Chauchamp" entre la commune de Vaux-sur-Mer 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-23-008 pour la réalisation de l'opération de logements aidés "Chemin de Chauchamp" entre la commune de Vaux-sur-Mer et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de 13 logements locatifs sociaux avec le bailleur social Coopérative Charente-Maritime Habitat.

Contexte : Commune littorale de l'agglomération royannaise, VAUX-SUR-MER compte 3 926 habitants en 2019. Commune attractive, elle connaît depuis plusieurs décennies une augmentation de son nombre de logements tant en termes de résidences principales que de résidences secondaires.

Concernée par la Loi SRU, VAUX-SUR-MER a ainsi été déficitaire puis carencée sur le triennal 2017-2019.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés par la commune de VAUX-SUR-MER.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MER dans le développement d'une opération de 13 Logements Locatifs Sociaux sur le site de projet situé "Chemin de Chauchamp" avec le bailleur social Coopérative Charente-Maritime Habitat.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention afin de permettre la cession qui interviendra en fin d'année 2024 suite à un délai d'instruction du permis de construire plus important que prévu initialement.

Durée : 30/06/2024 -> 30/06/2025

Montant : inchangé : 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
3 967 510 € / 1 789 960 €	2 060 377 €	2 632 185 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant la parcelle cadastrée A n°3038



 Périmètre de réalisation (2064 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N° 17-23-008

**POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDES « CHEMIN DE CHAUCHAMP »**

ENTRE

LA COMMUNE DE VAUX-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de VAUX-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Maurice Garnier à VAUX-SUR-MER (17640), représentée par **Monsieur Patrice LIBELLI**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° 2024/XX/XX du XX,

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-

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MERVAUX-SUR-MER depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la maîtrise d'une parcelle de terrain à bâtir située chemin de Chauchamp.

Un travail visant la réalisation d'une opération de 13 logements locatifs sociaux avec le bailleur social Coopérative Charente-Maritime Habitat a permis la signature d'une promesse de vente en mai 2023.

Ce compromis intègre un calendrier opérationnel prévoyant la cession du foncier et le démarrage des travaux dans le courant du quatrième trimestre 2024.

Il convient donc de proroger la durée de la convention afin, de permettre l'exécution de la promesse de vente.

Par ailleurs, faisant suite à une réorganisation interne, les interlocuteurs de l'EPFNA ont évolué.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 6 de la convention de réalisation 23-17-008 est modifié comme suit

La convention sera échue à la date du **30 juin 2025**.

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

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

L'article 7 – Instances de pilotage est modifié comme suit :

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 : responsable du service urbanisme : Mélanie DESCOHAND et/ou Directrice Générale des Services : Patricia DUDOT
- Réfèrent politique Commune : Maire : Patrice LIBELLI et/ou Adjointe au Maire : Colette PALISSIER
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Arnaud HERRY
- Chargé d'opérations : Alexandre SOULAT

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Vaux-sur-Mer
représentée par son Maire,

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

Patrice LIBELLI

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Convention de réalisation n°1723008

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 041

Convention-cadre relative à la politique de l'habitat n°17-24-019 entre la Communauté d'agglomération Rochefort Océan 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,

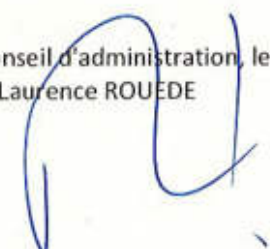
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions,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

Vu le rapport du directeur général,

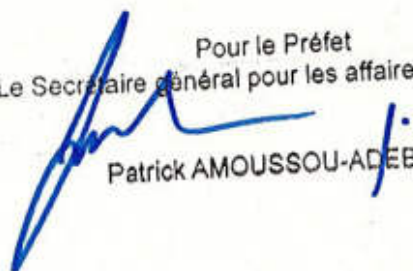
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention-cadre relative à la politique de l'habitat n°17-24-019 entre la Communauté d'agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024



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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention-cadre relative à la politique de l'habitat n°17-24-019 entre la Communauté d'agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA

Objet : Convention-cadre relative à la politique de l'habitat sur la CARO

Contexte : Située à l'Ouest du département de la Charente-Maritime, la CARO profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce à sa proximité avec les îles et du fleuve Charente. Elle regroupe 25 communes avec Rochefort comme ville-centre. A ce jour, l'EPFNA assiste les communes de Fouras (déficiente SRU), Tonnay-Charente (carencée SRU) et Saint-Agnant. Cette convention-cadre s'inscrit pleinement dans la suite de l'étude de stratégie foncière réalisée sur le 17.

Projet : Cette convention-cadre a pour objet de conforter la stratégie foncière de la CARO en matière d'habitat en définissant les zones d'intervention prioritaires; de définir les modalités de partenariat entre la CARO , les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles ; et de préciser les modalités d'intervention de l'EPFNA en matière d'habitat

Durée : 31/12/2027

Montant : sans objet

Garantie de rachat : Pas de garantie de rachat (convention-cadre)

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
18 333 800 €	12 707 220 €	39 449 280 €

Périmètre : Communes de la CARO (25 communes)



CONVENTION-CADRE RELATIVE A LA POLITIQUE DE L'HABITAT N° CC 17-24-019

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au 3 avenue Maurice Chupin – Parc des Fourriers – BP50224 – 17304 ROCHEFORT Cedex représentée par son Président, **Monsieur Hervé BLANCHÉ**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21 mars 2024,

Ci-après dénommée « **la CARO** » ou « **l'EPCI** » ;

D'une part,

ET

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 n° B-2024-..... du 14 mars 2024,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan

Située à l'Ouest du département de la Charente-Maritime, la CARO profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce à sa proximité avec les îles et du fleuve Charente.

Créée le 24 décembre 1999, la CARO regroupe aujourd'hui 25 communes depuis son extension au 1^{er} janvier 2014. Ce nouveau périmètre géographique résulte de la fusion de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays Rochefortais et de la communauté de communes Sud-Charente. Seule, la commune d'Yves a été désolidarisée de la CARO pour rejoindre la communauté d'agglomération de La Rochelle.

Le territoire s'étend sur près de 421 km². La CARO est limitrophe de la Communauté de Communes Aunis Sud, Vals de Saintonge, Cœur de Saintonge, Bassin de Marennes et la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

La CARO dispose de vastes gisements fonciers. Néanmoins, les possibilités d'urbanisation sont limitées notamment par :

- la présence d'espaces de marais très nombreux sur le territoire ;
- l'application de la loi Littoral qui concerne 13 communes ;
- le classement de toutes les communes en zone Natura 2000, à l'exception de Champagne ;
- les Plans de Prévention des Risques Naturels avec deux bassins d'études : Estuaire Charente Aix avec 13 communes et Seudre Brouage avec 6 communes de la CARO ;
- les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations d'Aix-Fouras et Charente & Estuaire, et un PAPI d'intention Marais de Brouage mis en œuvre depuis début 2021.

Sa population est en légère croissance démographique. En 2014, la CARO comptait 63 247 habitants contre 63 968 habitants en 2020. Le solde naturel est presque nul. L'évolution de la population est portée surtout par la venue de nouveaux habitants dans les communes périurbaines et rurales. La CARO demeure, en nombre d'habitants, la 3^e plus grande agglomération du département après celles de La Rochelle et de Royan Atlantique.

Le phénomène de vieillissement de la population est omniprésent, particulièrement dans les communes littorales. Par rapport à 2008, le nombre de personnes âgées de 60 ans à 70 ans a augmenté de 25% (1 662 personnes supplémentaires) et le nombre de personnes âgées de 85 à 95 ans a bondi de 41 % (soit 641 personnes supplémentaires) sur le territoire communautaire. Le départ des jeunes entre 18 et 30 ans accentue le phénomène de vieillissement de la population. Il existe également un fort desserrement des ménages qui entraîne par voie de conséquence une demande importante en logement pour les personnes seules, bien qu'il y ait une sur-représentation de petits logements sur la ville centre en locatif privé.

La répartition du parc social est mal équilibrée sur le territoire. La concentration du parc social est principalement concentrée sur la ville-centre (83 % du parc social public de la CARO) et dans les couronnes périurbaines. Pourtant, la demande de logements sociaux publics est très forte sur les communes littorales et forte sur les communes périurbaines. Le territoire compte 4 communes déficitaires au titre de la loi SRU (Fouras, Echillais, Rochefort et Tonny-Charente) dont une commune carencée (Tonny-Charente) depuis le 1^{er} janvier 2021.

Dans le cadre de sa compétence « Aménagement de l'espace communautaire », la CARO gère le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 11 mai 2023. Il s'appuie sur une logique de développement durable de manière à concilier la croissance économique et urbaine avec la protection et la valorisation des patrimoines naturels et culturels, tout ceci dans le respect du SRADDET et avec comme objectif la diminution de la consommation foncière.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 3^{ème} génération a été adopté le 20 février 2020 afin de répondre aux orientations stratégiques suivantes :

- Améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et répondre au défi démographique ;
- Contribuer aux équilibres sociaux et urbains de l'agglomération, en facilitant les parcours résidentiels : diversifier l'offre de logements ;
- Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Une production globale est envisagée.

Strate de l'armature urbaine SCOT - PLH 3	Commune	Nombre total de logements annuels inscrit dans le PLH (tout type de logement confondu)	Dont logements sociaux SRU (l'OPAH RU prévoit la création de 51 LLS privés par an sans aucune répartition précisée par commune)	Dont estimation concernant l'accession	Part minimum à réaliser dans l'enveloppe urbaine (source : SCOT)	Part maximum à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine (source : SCOT)	Extrapolation surface maxi sur 6 ans (source : SCOT)
Pôle urbain central	Rochefort	190	19	100	80%	20%	9,1
TOTAL DU PÔLE		190	19				
Pôles urbains secondaires / Pôle urbain d'équilibre	Echillais	40	18	33	60%	40%	19,2
	Fouras	50	22				
	Tonnay-Charente	70	34				
TOTAL DU PÔLE		160	74				
Pôles relais / Pôle d'appui au bassin de vie	Breuil-Magné	8	10 % à répartir entre les communes	50	50%	50%	19,4
	Port-des-Barques	18					
	Saint-Agnant	21					
	Saint-Laurent-de-la-Prée	25					
	Soubise	25					
TOTAL DU PÔLE		97	10				
Villages et bourgs ruraux / Reste du territoire de la CARO	Ile d'Aix	2	90	30%	70%	34,4	
	Beaugeay	8					
	Cabariot	10					
	Champagne	2					
	La-Gripperie-St-Symphorien	3					
	Loire-les-Marais	5					
	Lussant	10					
	Moeze	6					
	Moragne	5					
	Muron	20					
	Saint-Coutant-le-Grand	3					
	Saint-Froult	4					
	Saint-Hippolyte	15					
	Saint-Jean-d'Angle	7					
Saint-Nazaire-sur-Charente	15						
Vergeroux	8						
TOTAL DU PÔLE		123					
TOTAL ANNUUEL		570	103	273			
TOTAL SUR LA DUREE DU PLH		3420	618	1638			82,2

Parmi les nombreuses actions du PLH, afin de résorber la vacance, améliorer la qualité des logements privés et développer du logement social privé, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée le 1^{er} juillet 2019. Afin de débloquer des situations plus complexes avec des outils plus coercitifs, les communes de Rochefort et Tonnay-Charente ont fait le choix de lancer chacune une Opération de Restauration Immobilière.

Ce type d'opération programmée (OPAH ou PIG) s'inscrit pleinement dans la redynamisation des villes moyennes à travers le dispositif Action Cœur de Ville, transformé en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, de laquelle l'EPFNA est signataire. En effet, les actions de revalorisation concrètes sont menées autour de cinq axes : la réhabilitation-restructuration de l'habitat ; le développement économique et commercial ; l'accessibilité, les mobilités décarbonnées ; l'aménagement durable de l'espace urbain et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager ; et la constitution d'un socle de services dans la ville.

Deux autres actions phares du PLH sont le soutien financier à la production de logements sociaux publics ainsi que le soutien financier à la réhabilitation du parc existant.

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, en accord avec la commune concernée et la CARO.

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine et prônés également par la SCoT approuvé le 11 mai 2023 à l'échelle de la CARO.

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, conformément aux PLU(s) récents et au SCoT.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION-CADRE

1.1 Objet de la convention

La présente convention-cadre thématique a pour objet de :

- **conforter la stratégie foncière** de la CARO en matière d'habitat en définissant les zones d'intervention prioritaires ;
- **définir les modalités de partenariat** entre la CARO, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de la CARO et de l'EPFNA ;
- **préciser les modalités d'intervention** de l'EPFNA en matière d'habitat.

L'EPFNA accompagnera la CARO et, le cas échéant, les communes membres, au service de leurs projets de recyclage foncier, au titre de son PPI.

1.2 Contexte de la convention

Depuis 2010, la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPFNA travaillent conjointement dans le cadre de conventions opérationnelles. Ce partenariat a permis de mener des interventions en particulier pour la requalification de la ZAE de l'Arsenal et le traitement de friches d'activités. En 2011, a été signée une convention-cadre habitat déclinée en conventions-projet sur 5 communes jusqu'en 2013.

L'EPFNA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes et de structuration de l'activité économique. Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Les interventions de l'EPFNA se concentreront principalement sur l'identification de sites en densification et/ou renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondront soit à d'importantes dents creuses localisées à proximité des commodités et des services, à des habitations vacantes, en friche ou en encore à des activités à l'abandon.

L'EPFNA assiste actuellement les communes suivantes sur la CARO :

- Fouras (commune déficitaire au titre de la loi SRU) par une convention signée le 29 avril 2016 pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain ;
- Tonnay-Charente (commune carencée au titre de la loi SRU) par une convention signée le 25 février 2021 pour le développement de logement social. Par un arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2020, le Préfet a retiré le droit de préemption urbain à la Commune de Tonnay-Charente et l'a délégué à l'EPFNA ;
- Saint-Agnant par une convention signée le 18 mai 2022 relative à la maîtrise foncière de l'emprise « rue du Collège » (friche commerciale acquise par l'EPFNA en 2017).

Dans le cadre d'une étude stratégique en faveur du logement social dans les secteurs en tension de la région Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA a piloté cette étude à l'échelle du département de Charente-Maritime, soutenue financièrement par la Banque des Territoires, en associant étroitement les 8 EPCI du département.

L'objectif de cette étude était de bâtir une stratégie de production du logement social, fondée sur l'identification des gisements fonciers disponibles.

La première phase de cette étude a été présentée à la DDTM et aux EPCI du département le 21 décembre 2023. L'analyse de production et des besoins en matière de logements ainsi que les interrogations soulevées ont été évoquées lors du COPIL du PDH le 14 janvier 2024 par la DDTM17.

Concernant le territoire de la CARO, cette étude a permis de montrer que jusqu'à maintenant, les stratégies foncières se sont principalement centrées sur le développement économique. Le SCoT a permis une bonne connaissance des gisements fonciers et le PLH 3^{ème} génération a posé les objectifs de production de logements locatifs sociaux (103 logements/an en-deçà des obligations des 3 communes SRU du territoire). Aussi, le marché de report de la promotion immobilière depuis 2020 est une nouvelle opportunité pour asseoir le développement HLM.

De manière général, cette étude a démontré que l'offre foncière brute reste encore insuffisante dans tous les territoires de Charente-Maritime et qu'il s'agit désormais de passer de l'identification du potentiel foncier brut à la fabrication du foncier réel. Cela passe principalement par la mobilisation de secteurs en renouvellement urbain, de dents creuses et d'espaces interstitiels.

Pour la CARO, cette étude a permis d'identifier 194 ha de fonciers bruts (12% en recyclage foncier, 22% de dents creuses, 16% d'espaces interstitiels et 51% en extension urbaine). Au sein de ces fonciers identifiés, 772 logements locatifs sociaux pourraient être réalisés.

La présente convention-cadre permettra d'assurer la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la CARO au titre de sa compétence habitat et les communes-membres et portées dans le cadre de conventions opérationnelles qui redeviendront tripartites.

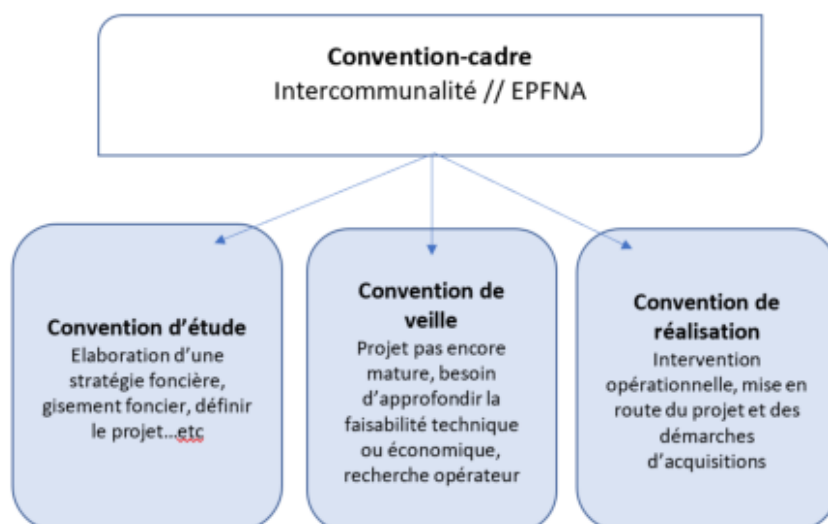
ARTICLE 2 – STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPFNA s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.

L'intervention foncière de l'EPFNA au titre de cette convention-cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles.

Le modèle conventionnel suivant a été pensé pour pouvoir s'adapter à chaque étape de maturation des projets, en tenant compte des compétences propres à chaque collectivité, afin de permettre un accompagnement ciblé des territoires, ainsi qu'une sécurisation des interventions.

L'architecture du conventionnement s'organise en 2 niveaux :



Ces conventions tripartites seront signées par l'EPFNA, une commune et la CARO.

L'EPFNA a vocation à tenir informée la CARO des projets à venir dès lors que ces projets sont prévus sur le territoire des 25 communes de la CARO.

La CARO a vocation à présenter l'action de l'EPFNA aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention-cadre et le modèle de convention opérationnelle. La CARO pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPFNA pourra être présent, à cette fin. L'EPFNA s'engage à appuyer les projets des communes qui lui sont soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPFNA.

La CARO informera l'EPFNA des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

ARTICLE 3 - OBJECTIFS DE LA CONVENTION-CADRE

Les objectifs de la convention cadre sont les suivants pour répondre aux enjeux du territoire :

- Organiser prioritairement le développement urbain au sein des enveloppes urbaines ;
- Créer, dans un rapport de compatibilité, un minimum de logements au sein de l'enveloppe urbaine tel que défini dans le DOO du SCoT ;
- Mobiliser les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine existante en ciblant : logements vacants, divisions et changement d'usage du bâti, dents creuses, ilots et cœurs d'ilots libres et renouvellement urbain ;
- Poursuivre la mobilisation des actions pour améliorer l'habitat privé au sein de l'enveloppe urbaine existante : OPAH, PIG, aide au financement (ANAH), CARO RENOV ;
- Poursuivre le soutien à la production de logements locatifs sociaux publics, etc.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS MUTUELS

L'EPFNA réalisera, au bénéfice de la CARO et des communes membres, et dans le cadre des conventions opérationnelles, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- des acquisitions foncières par voie amiable, de préemptions par délégation de la CARO et d'expropriations ;
- des travaux de démolition-dépollution le cas échéant;
- l'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions en concertation avec la commune concernée et la CARO ;
- la gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités ;
- le cas échéant et si la collectivité le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations, en tenant compte de la concertation et de ses conclusions.

L'EPFNA s'engage à :

- tenir informée la CARO et la commune des acquisitions foncières, de l'état des stocks et des coûts de portage pour chaque convention opérationnelle, sous la forme d'un rapport annuel à la collectivité
- tenir informée la CARO et la commune, en temps réel, des discussions, des négociations foncières avec les propriétaires, des éventuelles difficultés et points de vigilances...
- associer étroitement toutes les parties prenantes (commune et CARO) à la réalisation d'études urbaines et capacitaires

La CARO s'engage, en lien avec les communes, à :

- Assurer le relais auprès des communes, dans une logique de vision d'ensemble ;
- Communiquer à l'EPFNA les éléments permettant d'éclairer son intervention (études, données liées au secteur ou foncier en sa possession, réflexion urbaine sur le secteur de projet, état du gisement mobilisable sous SIG, ...)
- Participer au suivi administratif des conventionnements (préparation, validation, suivi des circuits de signature,...) et des actions menées par l'EPF NA ;
- Participer aux temps d'échanges nécessaires en fonction des actualités (groupe de travail, comités techniques, comité de pilotage,...).

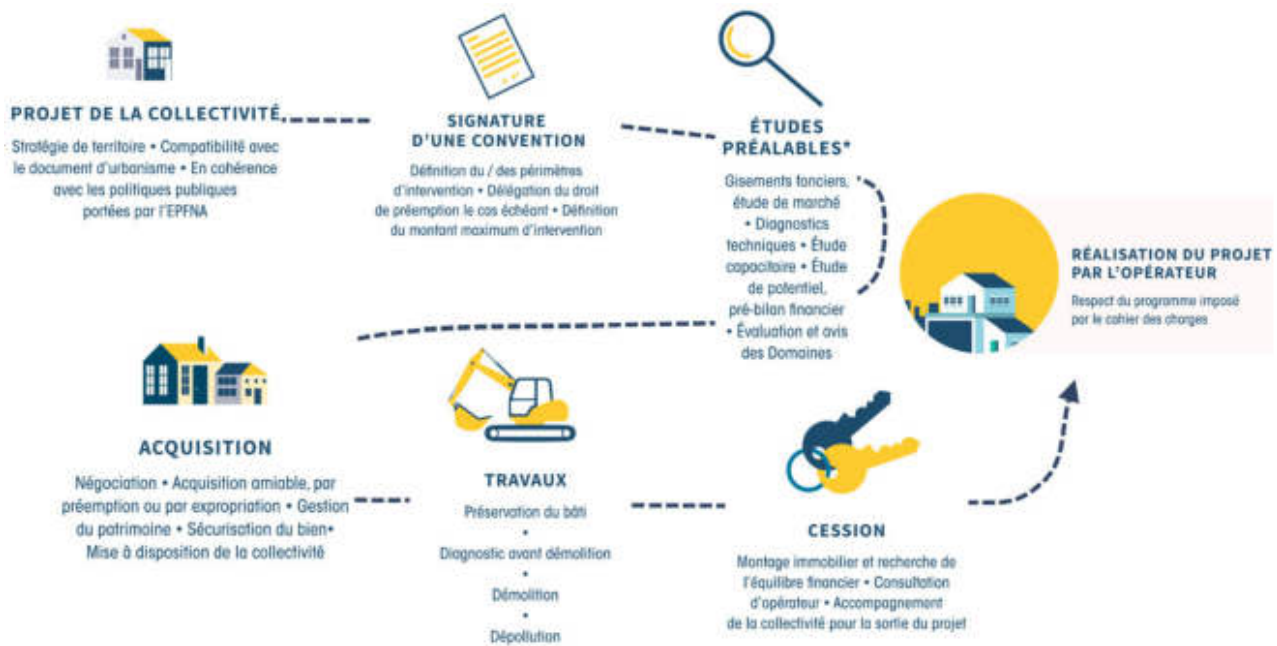
ARTICLE 5 – MODALITES DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre thématique et le cas échéant d'une convention sectorielle. Toutes les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention-cadre mis en œuvre sur le territoire de la CARO avec l'EPFNA seront signées par le Président ou son représentant.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera également signataire.

Les principales étapes et interventions de l'EPFNA, dans le cadre des conventions opérationnelles sont :



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

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

Concernant les études et sur sollicitations des collectivités, l'EPFNA pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles avec l'accord de la CARO. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPFNA et les collectivités concernées.

ARTICLE 6 - LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la CARO comme de l'EPFNA. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la CARO et de la commune concernée.

L'EPFNA réalisera en tant que besoin, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la CARO, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPFNA et les communes associées, ainsi que la CARO.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la CARO sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPFNA s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de

densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la CARO, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPFNA énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention-cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPFNA et la commune communiqueront à la CARO tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La CARO communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La CARO pourra accompagner l'EPFNA ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence.
- La CARO pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPFNA ou de ses prestataires

La CARO a vocation à accompagner la commune, à sa demande, dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPFNA et au-delà.

L'EPFNA pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la CARO, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

ARTICLE 8 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

L'intervention de l'EPFNA au service des projets des communes et de la CARO sera facilitée par la mise en place de rendez-vous ou de réunions récurrentes avec les communes sollicitant l'intervention de l'EPFNA. Cette mutualisation doit permettre de faciliter les échanges et ainsi garantir la cohérence des actions engagées.

Trois types d'instances sont ainsi mises en place :

- des réunions de travail technique au format adapté en fonction des secteurs concernés. Pour les projets de compétence CARO, une récurrence de réunion tous les mois est proposée et sera adaptée en fonction des actualités ;
- des instances politiques (format COPIL) se réunissant 1 à 2 fois l'an ;
- des réunions de suivi une fois par an entre la CARO et l'EPFNA visant à assurer pour chaque opération et convention, un suivi financier et opérationnel. Elles permettront de faire le point sur les opérations en cours et à venir et mettre à jour les éventuels engagements financiers pluriannuels.

Ainsi, au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre, la CARO devra :

- mettre dans la mesure du possible à disposition de l'EPFNA des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- être conviée à toute réunion de pilotage.

Un point pourra être fait à la demande de l'EPFNA et de la CARO pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention-cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la CARO.

ARTICLE 9 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre entre en vigueur à compter de sa date de signature, et produira ses effets jusqu'à l'adoption du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPFNA. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du nouveau PPI de l'EPFNA, soit jusqu'au **31 décembre 2027**.

Toute modification du PPI de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la CARO en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de cette convention-cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention-cadre.

ARTICLE 10- CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention d'objectifs, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

Représentée par son Président,

Hervé BLANCHE

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-042

Avenant n°1 de prorogation de la convention opérationnelle n° 17-19-057 d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Courçon d'Aunis 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 de la convention opérationnelle n° 17-19-057 d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Courçon d'Aunis et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 €, 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation de la convention opérationnelle n° 17-19-057 d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Courçon d'Aunis et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un foncier vacant pour en faire un espace boulangerie au rez-de-chaussée, un logement et un espace de coworking à l'étage.

Contexte : Courçon d'Aunis est une commune périurbaine située dans la partie nord de la Charente-Maritime, entre Niort et La Rochelle. Elle est engagée dans le programme Petites villes de demain et inscrite depuis une dizaine d'années dans un développement fort de sa population en lui offrant de nombreux services publics, commerciaux et médicaux. L'objectif est de poursuivre la dynamique impulsée pour développer son attractivité et son cadre de vie qualitatif.

Projet : La convention opérationnelle prévoit une rétrocession du stock foncier avant le 28 novembre 2024. Or, la Commune n'aura pas les moyens de décaisser les 220 000 € que porte l'EPFNA et un report de la cession à une année ultérieure ne permettrait plus à la Commune de toucher les subventions qu'elle a obtenu pour réhabiliter le bien. Il est ainsi proposé d'octroyer une facilité de paiement à la Commune afin de lui rétrocéder le bien d'ici le troisième trimestre 2024. L'acte authentique de vente serait conclu en 2024 avec un premier paiement de la moitié du coût de revient, puis un second en 2025. L'acquisition de la nue propriété par la Commune, déjà propriétaire de l'usufruit, lui permettront de réaliser des travaux visant à rénover l'espace boulangerie au rez-de-chaussée et de faire un logement, ainsi qu'un espace de coworking à l'étage.

Durée : 28/11/2024 -> 31/12/2025

Montant : 4 000 000 €



Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :


Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
750 803 € / 563 378 €	304 798 €	401 293 €

Périmètre : Périmètre de réalisation au cœur de bourg comprenant un foncier vacant pour en faire un espace boulangerie au rez-de-chaussée, un logement et un espace de coworking à l'étage.



-  Périmètre de veille (33,01 ha)
-  Périmètre de réalisation (509 m²)



 Périmètre de réalisation (509 m²)



**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°17-19-057
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-ANCIEN
ENTRE
LA COMMUNE DE COURÇON D'AUNIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Courçon d'Aunis, dont le siège est situé Place de la Mairie, 17170 COURCON, représentée par son Maire, **Madame Nadia BOIREAU**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° +++ prise en Conseil Municipal tenu en date +++ 2024 ;

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

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024-+++ en date du 14 mars 2024 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Courçon d'Aunis et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 16 juin 2019, une convention opérationnelle d'action foncière en faveur du développement du centre-bourg. L'objectif est de rénover deux biens vacants qui pourraient permettre d'accueillir un nouvel espace de boulangerie en rez-de-chaussée, un logement et un espace de travail à l'étage. Cette opération a été reprise dans le plan d'action de la Commune lauréate du programme Petites villes de Demain.

L'EPFNA s'est porté acquéreur de la nue-propriété des deux parcelles cadastrées AB 52 et 53 pour un total de 215 000 € HT le 28 et 29 novembre 2019. Dans un même temps, la Commune a acquis l'usufruit du bien pour pouvoir commencer à effectuer des travaux d'entretiens et permettre à un boulanger de s'y installer. Des travaux de gros œuvres sont également à prévoir afin de remettre les biens en état et l'EPFNA, au regard de son statut, ne peut pas assumer ces travaux ni en tant que nu-propiétaire ni en tant qu'aménageur.

Dans ce contexte, les travaux seront assumés par la Commune qui a recherché plusieurs financements publics pour amortir une partie des coûts liés aux travaux. L'avancée du projet nécessite de rétrocéder le foncier à la Commune avant le dernier trimestre 2024. Toutefois, le reste à charge financier pour la Commune reste élevé. Un différé de paiement a été demandé par la Commune à l'EPFNA.

Au 31 janvier 2024, l'EPFNA portait un stock financier de 219 395,91 € HT pour le compte de la collectivité.

Le présent avenant n°1 vise à :

- Intégrer la mise à jour du cadre d'intervention de l'EPFNA ;
- fixer l'échelonnement de paiement dont la modalité reste exceptionnelle ;
- proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2025.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule de la convention n° 17-19-057 relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une

attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

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

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

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

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération. Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'article 3 « engagement financier global au titre de la convention » n° 17-19-057 d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Courçon d'Aunis et l'EPFNA est complété par le paragraphe suivant :

a) Dispositions et contexte

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

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées AB 52 et 53, citées plus haut, par la commune de Courçon d'Aunis, il est convenu d'un différé de paiement entre la Commune et l'EPFNA pour la rétrocession de la nue-propriété. Cette disposition à caractère exceptionnelle s'inscrit en application, et dans la limite de la délibération du conseil d'administration n° CA 2017-73 du 13 décembre 2017.

Le projet nécessite de gros travaux ne pouvant pas être assumé par l'EPFNA ni en tant que propriétaire, ni en tant qu'aménageur. Il requière également un engagement financier important pour une Commune comptant 1 953 habitants en 2023.

b) Annuités et échéanciers

La nue-propriété sera rétrocédée à la Commune de la manière suivante sous réserve de la signature de l'acte à juste date :

Années	Conditions
2024	- signature de l'acte authentique de vente avant le 30 septembre 2024 ; - paiement de 50% du prix de revient du foncier avant le 30 octobre 2024 ;
2025	- paiement de 50% du prix de revient du foncier avant le 30 septembre 2025 ;

Le présent échelonnement de paiement engage la commune de Courçon d'Aunis à verser à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Elle entrera ainsi en propriété et en jouissance à compter de la signature de l'acte authentique de vente et cela sous réserve du versement d'un premier paiement en 2024. Elle devra ensuite s'acquitter d'un second versement en 2025.

c) Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire dans les plus brefs délais suivant la signature de l'acte authentique de vente. **Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette**, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte de cession.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte de vente se trouveraient à s'appliquer.

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

ARTICLE 3 : PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

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

L'article 4 « durée de la convention » n° 17-19-057 d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Courçon d'Aunis et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

Article 4. – Durée de la convention

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

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

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-19-057 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Courçon d'Aunis
représentée par son Maire,

Nadia BOIREAU

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur +++ n° +++ en date du +++ 2024.**

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°17-19-057

Annexe n°2 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 043

Convention cadre n°17-24-058 d'accompagnement foncier entre la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge 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 cadre n°17-24-058 d'accompagnement foncier entre la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024


Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention cadre n°17-24-058 d'accompagnement foncier entre la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Convention cadre d'accompagnement foncier

Contexte : A la frontière de la Saintonge et du Bordelais, la Haute-Saintonge s'étend sur le quart méridional du département de Charente-Maritime et compte 129 communes.

Créée en 1992, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, s'agrandit en 2014 avec la fusion de la Communauté des Communes de la région de Pons.

Aujourd'hui, elle demeure l'un des plus grands EPCI du territoire national en termes de communes adhérentes et compte 68 107 habitants .

Projet : La présente convention cadre a pour objet de :

- assister la CDCHS dans la définition de sa stratégie foncière à l'échelle communautaire, ses ambitions de renouvellement urbain, redynamisation de centre-bourgs, recyclage foncier...
- d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (identification de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).

Durée : 31/12/2028

Montant : pas d'engagement financier

Garantie de rachat : pas de garantie de rachat

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
8 853 910 €	3 064 815 €	3 201 029 €

Périmètre : Périmètre correspondant au territoire de la CDCHS

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION CADRE N° 17-24-058

ENTRE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA HAUTE-SAINTONGE**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Communauté d'e Communes de la Haute-Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer - CS 70 002 - 17 501 JONZAC Cedex ; représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT , dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire duXXX.

Ci-après dénommé « **la Communauté de Communes** », ou « **la CDCHS** » ou « **L'EPCI** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2023-163 du 23 novembre 2023.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'intervention opérationnelle entre la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA a démarré en 2015 par l'élaboration d'une convention cadre. Cette dernière a permis la signature conventions opérationnelles et de projets à l'échelle de la Communes de la Haute-Saintonge.

Au bilan de cette période d'intervention, la CDCHS et l'EPFNA observent un besoin de renouvellement de ce partenariat et d'adaptation de ses outils.

A l'occasion de la rénovation de son PPI pour la période quinquennale de 2023-2027, l'EPFNA vient préciser ses nouveaux objectifs et axes d'orientation stratégiques.

Il est notamment rappelé que la présente convention cadre a pour objet de :

- assister la CDCHS dans la définition de sa stratégie foncière à l'échelle communautaire, ses ambitions pour des projets de revitalisation de centralités, d'opérations d'habitat en renouvellement urbain et en réhabilitation, recyclage foncier de friches de toute nature, de projets à vocation de développement économique...
- définir les objectifs partagés de :
 - o La CDCHS à travers ses documents de planification (SCOT, PLUI, PLH...),
 - o l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention pour la période 2023-2027(PPI),
- d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (identification de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).

Convention cadre n° 17-23-XXX d'accompagnement foncier – Communauté de Communes de la Haute-Saintonge / EPFNA

Paraphes

Page 2 sur 8

Communauté de Communes de la Haute-Saintonge

A la frontière de la Saintonge et du Bordelais, la Haute-Saintonge s'étend sur le quart méridional du département de Charente-Maritime et compte 129 communes.

Créée en 1992, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, s'agrandit en 2014 avec la fusion de la Communauté des Communes de la région de Pons.

Aujourd'hui, elle demeure l'un des plus grands EPCI du territoire national en termes de communes adhérentes et compte 68 107 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur

Document	Date de première approbation	Evolutions
PLUi		
PLH		
SCOT		

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 et inscrite au titre de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience ». 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 de Nouvelle Aquitaine.

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

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

Convention cadre n° 17-23-XXX d'accompagnement foncier – Communauté de Communes de la Haute-Saintonge / EPFNA

Paraphes

Page 3 sur 8

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention cadre a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la CDCHS et l'EPFNA ;
- décliner la stratégie foncière de la CDCHS dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et définissant les zones d'intervention prioritaires afin de produire plus de logements notamment sociaux.
- fixer les modalités de partenariat entre CDCHS et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs communautaires et communaux et d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations ;
- préciser les modalités d'intervention de l'EPFNA.

La présente convention permettra, à compter de sa signature, la poursuite, le renouvellement et la novation des engagements partenariaux pour la réalisation de projets avec les communes de l'EPCI et la CDCHS dans le cadre de conventions de veille, étude, réalisation.

En ce sens, l'intervention de CDCHS et de l'EPFNA s'articulera notamment autour de l'habitat, du développement économique, de la requalification de friches de toute nature et de la redynamisation des centres bourgs.

La CDCHS et l'EPFNA conviennent aux présentes des enjeux de territoires ainsi que des objectifs stratégiques et opérationnels pour les réaliser.

ARTICLE 2 – ENJEUX DE TERRITOIRE

Au regard des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, la CDCHS souhaite poursuivre le partenariat avec l'EPFNA afin de mobiliser les outils fonciers adaptés aux objectifs suivants :

- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements ;
- Soutenir les projets structurants de développement économique du territoire à proximité des zones existantes ;
- Privilégier des aménagements en renouvellement urbain ou en reconversion suivant une logique durable, mutable et réversible ;
- Appuyer les projets structurants de développement touristique du territoire ;
- Développer les opérations de réinvestissements de friches de toute nature
- Soutenir les actions engagées dans la lutte contre le dérèglement climatique.

ARTICLE 3 – AXES D'INTERVENTION

3.1 Au titre des politiques publiques de la CDCHS

A développer par l'EPCI

§

Convention cadre n° 17-23-XXX d'accompagnement foncier – Communauté de Communes de la Haute-Saintonge / EPFNA

Paraphes

Page 4 sur 8

3.2 Au titre du PPI 2023-2027 de l'EPFNA

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

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

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

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

3.3 Déclinaison conventionnelle

3.3.1 Développement de l'offre de logements

Le développement de l'offre de logements, notamment ouverts à la location sociale, à l'accession sociale ou à l'offre abordable est un axe important de la prochaine période.

L'accompagnement de l'EPFNA portera à ce titre sur le déploiement des politiques locale et nationale pour le renforcement de l'offre de logements dans ses proportions compatibles avec celle de son PPI 2023-2027.

3.3.2 Développement des espaces à vocation économique

Cet axe s'articule prioritairement autour de l'optimisation des zones d'activités économiques afin de garantir une cohérence à l'échelle intercommunale, à l'échelle du schéma de cohérence intercommunale (SCoT), et plus largement, à l'échelle du bassin de vie, les zones d'activité économique existantes devant être optimisées.

Convention cadre n° 17-23-XXX d'accompagnement foncier – Communauté de Communes de la Haute-Saintonge / EPFNA

Paraphes

Page 5 sur 8

L'EPFNA jouera un rôle d'accompagnateur pour aider les collectivités à soutenir le redéploiement des zones d'activités sur elles-mêmes. Il fournira un accompagnement pour développer des collaborations et identifier les implantations optimales, y compris pour le développement des activités logistiques. Cet accompagnement permettra ainsi aux collectivités de limiter l'artificialisation tout en développant une offre nouvelle d'activités et de services et favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg.

L'EPFNA appuiera les collectivités qui souhaitent développer des activités et des services en densifiant les enveloppes urbaines existantes. L'intervention de l'EPFNA en faveur du développement d'activités et de services en extension, sur des espaces naturels, forestiers et agricoles sera limitée. La réelle plus-value de l'intervention de l'EPFNA devra préalablement être démontrée.

Pour assurer un développement économique équilibré et recentré, la limitation des extensions urbaines est donc primordiale. L'intervention sur des sites économiques existants et la reconquête de friches industrielles et commerciales sont des axes d'intervention majeurs.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

4.1 Modalités conventionnelles

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre. La CDCHS s'engage à signer toutes conventions de veille, de réalisation ou d'étude pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mise en œuvre sur son territoire avec l'EPFNA sous condition de présentation et validation des élus de la CDCHS au préalable.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il pourra le déléguer au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera également signataire.

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront se faire avec l'EPCI au moins une fois par an. En tout état de cause, l'EPFNA s'engage à tenir informé la CDCHS de l'avancement des projets conventionnés. Des points réguliers seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire. Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Au travers des conventions opérationnelles, l'EPFNA pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études nécessaires à la connaissance foncière avec l'accord de la CDCHS. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPFNA et les collectivités concernées.

La mobilisation de l'ingénierie de l'EPFNA et des études amont permettra de travailler à la fois sur les potentiels et les contraintes existantes, et visera à répondre aux défis d'aménagement (portage, recyclage immobilier et foncier).

Les études présentées dans chaque domaine d'intervention retenu devront permettre d'associer et de mobiliser les acteurs concernés, afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

4.2 Structures conventionnelles

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPFNA s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.

Convention cadre n° 17-23-XXX d'accompagnement foncier – Communauté de Communes de la Haute-Saintonge / EPFNA

Paraphes

Page 6 sur 8

L'intervention foncière de l'EPFNA au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Leur vocation est de déterminer de manière précise la stratégie et l'intervention foncière de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié. Ces conventions sont signées entre la CDCHS, la Commune et l'EPFNA.

Elles permettent de déterminer de manière précise les secteurs d'intervention, la durée de la convention et le montant financier maximum que l'EPFNA pourra réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit du représentant du titulaire de la garantie de rachat, tel que défini à l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié par le Décret n° 2017-837 du 05 Mai 2017 .

La CDCHS a vocation à présenter l'action de l'EPFNA aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La CDCHS pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPFNA pourra être présent, à cette fin. L'EPFNA pourra appuyer les projets de la CDCHS qui lui sont soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI 2023-2027 en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPFNA.

La CDCHS informera l'EPFNA des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

ARTICLE 5 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 – CONTENTIEUX

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

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

Convention cadre n° 17-23-XXX d'accompagnement foncier – Communauté de Communes de la Haute-Saintonge / EPFNA

Paraphes

Page 7 sur 8

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

**Communauté de Communes
de la Haute-Saintonge**
représentée par son Président

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

Claude BELOT

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

1. Règlement d'intervention de l'EPFNA

Convention cadre n° 17-23-XXX d'accompagnement foncier – Communauté de Communes de la Haute-Saintonge / EPFNA

Paraphes

Page 8 sur 8

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 044

Convention de veille n°17-24-059 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montendre, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°17-24-059 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montendre, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge 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 14/03/2024

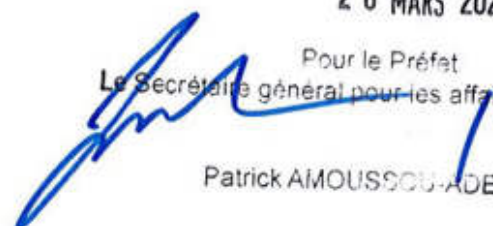
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°17-24-059 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montendre, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Convention de veille pour la revitalisation du centre-bourg

Contexte : Forte de ses 3 200, la ville de Montendre est une véritable centralité au sud de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge.

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

Projet : Lauréate de du programme Petites Villes de Demain, la ville de Montendre souhaite s'engager dans une démarche de stratégie foncière active à l'échelle de son centre-ville afin de développer l'offre de logements et l'attractivité commerciale.

La présente convention permettra de mener une veille foncière et d'intervenir en opportunité tout en développant une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en convention de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

Durée : 31 décembre 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
1 959 415 € / 2 207 091 €	741 963 €	2 769 822 €

Périmètre : Périmètre de veille correspond au périmètre de l'ORT





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE VEILLE N°17-24-059
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE
ENTRE
LA COMMUNE DE MONTENDRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Montendre dont le siège est situé 29 rue de l'Hôtel de Ville, 17130 MONTENDRE, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick GIRAUDEAU**, agissant en vertu de la délibération n°XXXX du Conseil municipal en date du XXXX,

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

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge dont le siège se situe rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°65/2022 en date du 20 juin 2022 ,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023 n°B-2024-XXX en date du XXX ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Contexte de la convention

Lauréate de du programme Petites Villes de Demain, la ville de Montendre souhaite s'engager dans une démarche de stratégie foncière active à l'échelle de son centre-ville afin de développer l'offre de logements et l'attractivité commerciale.

La présente convention permettra de mener une veille foncière et d'intervenir en opportunité tout en développant une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en convention de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

La Commune de MONTENDRE

Forte de ses 3 200, la ville de Montendre est une véritable centralité au sud de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge.

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

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 de Nouvelle Aquitaine.

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

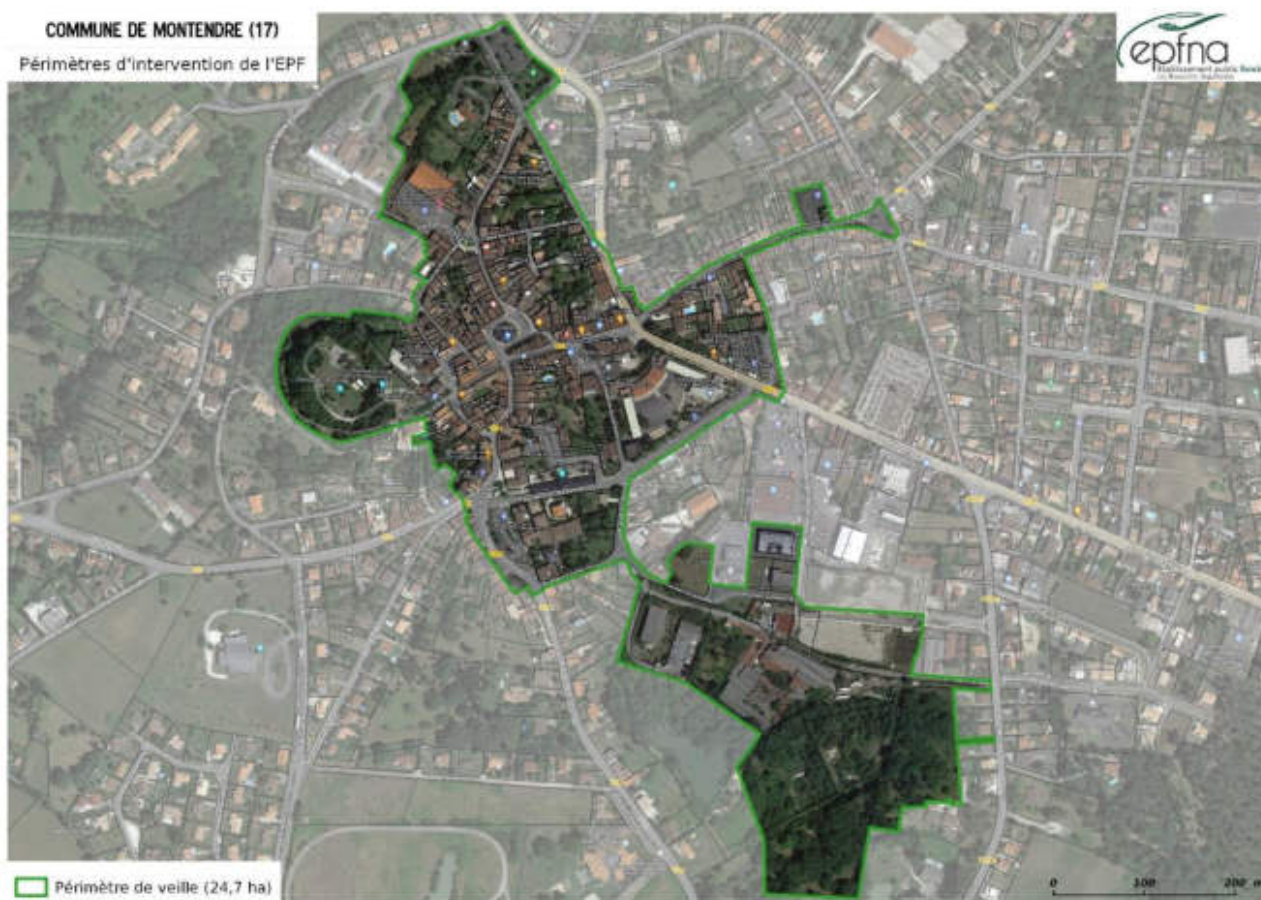
x	Production de logements		Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
x	Développement économique	x	Etudes
	Protection de l'environnement	x	Friches complexes
	Lutte contre les risques		

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE



2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste en faveur de la redynamisation de son centre-ville. 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 de veille correspond ainsi à l'intégralité du périmètre de l'ORT défini dans le cadre du programme Petes Villes de Demain.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du XXX, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire ou par délibération du CM au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

L'EPFNA pourra être sollicité pour la réalisation d'études visant à affiner la définition des opérations potentielles :

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

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 Plafond de dépenses

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

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2027**

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 des 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 :
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint
- Directeur Territorial 17 : Arnaud HERRY
- Chargé d'Opérations foncières : Alexandre SOULAT

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier et/ou courriel 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 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 ou acquisition a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de MONTENDRE
représentée par son maire

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

Patrick GIRAUDEAU

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge
Représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n°2024/XXX en date du XX/XX/2024.

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 045

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'études capacitaires sur le territoire communautaire entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron 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 partenariat financier relative à la réalisation d'études capacitaires sur le territoire communautaire entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 49 250 € (soit 25% du prix de l'étude) 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'études capacitaires sur le territoire communautaire entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

Objet : Participation financière à des études capacitaires lancées à l'échelle de l'île d'Oléron afin d'étudier la faisabilité de 18 sites d'étude ciblés pour des opérations de logements comprenant des logements sociaux ou intermédiaires.

Contexte : La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a souhaité lancer une étude portant sur la définition d'une stratégie foncière en faveur de l'habitat. Une convention de prestation d'études a été conclue avec la SPL Charente-Maritime Développement pour la réalisation de 18 études pour un montant total de 197 780 € HT. Les premiers rendus sont prévus pour le mois de mars 2024 et permettront d'identifier la potentialité des fonciers ciblés par la Communauté de Communes. L'objectif à terme est de pouvoir prioriser les interventions et accompagner les Communes dans la maîtrise foncière et la sortie de projet, au titre de conventions de réalisations ou de veilles avec l'EPFNA.

Projet : Permettre de développer l'offre en logements sociaux et abordables sur l'île. Aujourd'hui, près de 60% du parc immobilier est de la résidence secondaire. Les actifs ne peuvent pas se loger et sont contraints de s'éloigner. Certains secteurs d'activité souffrent de cette situation et peinent à recruter. L'objectif est de mener une politique interventionniste de l'habitat.

Durée : 1 an

Montant : 49 250 €, soit 25% du prix de l'étude

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : L'ensemble de l'île.

**CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER
RELATIVE A LA REALISATION D'ETUDES CAPACITAIRES SUR LE TERRITOIRE
COMMUNAUTAIRE
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est 59 route des Allées - 17310 SAINT PIERRE D'OLERON, représentée par Monsieur **Michel PARENT**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ++ 2024, ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdC**" ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 +++ 2024, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron, par sa localisation géographique, est un territoire bénéficiant de nombreux atouts. Ce cadre de vie en fait une destination très appréciée tant des estivants et que des ménages. Pour autant, depuis les années 1990, le parcours résidentiel des ménages demeure de plus en plus difficile, voire impossible, sur l'île. Ils sont contraints de s'installer plus loin sur le continent.

Face à la pénurie de résidences principales, l'EPCI et les Communes qui le composent, ont décidé de mener une politique publique volontariste en soutenant notamment la production de logements sociaux sur le territoire tout en veillant à limiter l'artificialisation des sols. L'objectif sur le long terme est à la fois de créer du logement à l'année et également de pouvoir le concilier avec les logements touristiques et secondaires. D'ici 5 ans, l'EPCI vise une production de 150 logements en accession abordables en développant le Bail Réel et Solidaire (BRS) et en imposant des clauses anti-spéculatives sur 15 ans, ainsi qu'un rythme de construction de 165 nouveaux logements en locations (notamment sociales).

Un travail d'identification du potentiel foncier est notamment en cours par l'EPCI, sur chaque Commune. En 2022, 65 hectares ont été identifiés dont 25 hectares priorités correspondant à 28 fonciers. Une convention de prestation d'études a été conclue entre l'EPCI et la SPL Charente-Maritime Développement pour la réalisation de 18 études capacitaires (correspondant à 18 des 28 fonciers priorités) pour un montant total de 197 780 € HT. Les premiers rendus sont prévus pour le mois de mars 2024 et permettront d'identifier la potentialité des fonciers ciblés par l'EPCI. L'objectif à terme est de pouvoir prioriser les interventions et accompagner les Communes dans la maîtrise foncière et la sortie de projet, au titre de conventions de réalisations ou de veilles, à venir, avec l'EPFNA.

C'est dans ce contexte que l'EPCI a sollicité l'EPFNA pour bénéficier de son appui tant sur le volet technique que financier. La stratégie foncière mise en place par l'EPCI s'inscrit parfaitement dans le champ d'intervention de l'EPFNA qui est disposé à s'inscrire dans un partenariat avec la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et à mobiliser le fonds SRU en faveur de la production de logements locatifs sociaux. La présente convention vise à fixer les modalités de partenariat financier pour la réalisation des études capacitaires sur le territoire communautaire de l'EPCI.

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron

Localisée sur la façade atlantique de la Charente-Maritime, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron bénéficie d'un positionnement attractif grâce au cadre de vie qu'elle propose.

Créée le 26 décembre 1995, la CdC regroupe 8 communes, soit l'intégralité des communes de l'île. Son territoire s'étend sur près de 174 km². Il s'agit de la plus grande île française métropolitaine après la Corse. Elle dispose de paysages remarquables et de milieux naturels tant riches que fragiles avec notamment la présence de 60 km de plages de sable, 2 729 ha de forêts, des côtes rocheuses et des marais.

Sa population est en croissance démographique constante avec une densité de population au-dessus de la moyenne nationale de 10 hab/km². En 2013, l'intercommunalité comptait 21 906 habitants contre 22 092 en 2018 avec un phénomène de vieillissement de la population important.

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'études capacitaires sur le territoire communautaire entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

Paraphes

2

Par rapport à 2013, le nombre de personnes âgées de plus de 60 a augmenté en 2018. Les 60 à 70 ans ont augmenté d'environ 11% (721 personnes supplémentaires) en 5 ans et les 70 ans et plus ont augmenté d'environ 8% (305 personnes supplémentaires). Ces tranches d'âges représentent 46% de la population de l'intercommunalité. A contrario, la part des moins de 59 ans est en déclin en particulier les 30 à 44 ans avec une diminution de 11% de sa population (350 personnes en moins) sur cette même période. Ce constat résulte notamment de la rareté de la ressource foncière sur le territoire, ainsi que les prix de l'immobilier. Ainsi, de nombreux ménages quittent l'île d'Oléron pour se rendre vers les territoires limitrophes qui disposent d'un habitat plus diversifié et abordable.

Ce phénomène entraîne une fragilité du dynamisme économique de l'île. Les entreprises rencontrent de plus en plus de difficultés à recruter faute de logements. Pourtant, le territoire est fortement pourvoyeur d'emplois pour les actifs qu'ils soient saisonniers ou non (indicateur de concentration d'emplois : 107 emplois pour 100 actifs résidents).

Partant de ce constant, la CdC a pour projet de renforcer son intervention afin de conserver les jeunes ménages et les familles sur le territoire. Pour se faire, elle souhaite développer une gamme de logements à coût maîtrisé tant en location qu'en accession à la propriété. Ces ambitions se traduisent à travers le projet « Oléron 2035 » qui vise notamment à :

- améliorer l'accueil des travailleurs saisonniers par la création d'une offre d'hébergements spécifiques ;
- soutenir nos activités primaires et les circuits courts en facilitant l'accès aux logements des agriculteurs ;
- augmenter l'offre de logements à l'année et à prix maîtrisés que ce soit en locatif ou en accession à la propriété ;
- faciliter l'installation des actifs sur le territoire en développant des "logements-passerelles" et des baux-mobilité pour les premiers mois d'installation sur le territoire ;
- soutenir l'insertion professionnelle, l'autonomie et le bien-être des jeunes avec la création résidences sociales à destination des jeunes et favoriser l'accès au logement locatif social.

Elles complètent le travail déjà amorcé à travers le premier PLH qui a permis d'instaurer des servitudes de mixité sociale dans les Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) des communes de la CdC. Cette disposition a contribué à la programmation de nombreux logements locatifs sociaux, parmi les 281 logements construits depuis 2011. Encore aujourd'hui, chaque commune de la CdC dispose de son propre PLU.

Pour aller plus loin, la CdC souhaite intervenir directement auprès des Communes pour constituer des réserves foncières en se dotant de moyens humains et financiers adaptés à ses ambitions en matière d'habitat.

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.

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'études capacitaires sur le territoire communautaire entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

Paraphes

3

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 qui 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 Collectivité 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. — OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER

La présente convention a pour objet de préciser la participation financière de l'EPFNA à la réalisation d'études capacitaires à l'échelle de 18 gisements fonciers identifiés par la collectivité dans le cadre de son étude de stratégie foncière. La collectivité en assurera la maîtrise d'ouvrage.

La collectivité a souhaité confier à la SPL Charente-Maritime Développement la réalisation de ces études dans le cadre de la stratégie foncière qu'elle ambitionne d'impulser à l'échelle du territoire communautaire. Elles conduiront à une connaissance partagée du territoire et des marchés foncier et immobilier. Il s'agira de vérifier la faisabilité technique et économique des opérations en densification, renouvellement urbain ou réhabilitation qui pourraient en résulter et tout particulièrement pour des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières dégradées ou polluées. Enfin les présentes études s'inscrivent dans un contexte de lutte contre l'étalement l'urbain avec un enjeu fort de préservation des espaces naturels et des terres agricoles.

Pour rappel, le marché a été signé le 08 décembre 2023 pour 6 mois. Il prévoit un délai d'exécution en deux temps :

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'études capacitaires sur le territoire communautaire entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

Paraphes

4

- un rendu sous 3 mois à compter de la signature du marché pour les 9 premières études ;
- et un rendu sous 6 mois à compter de la signature du marché pour les 9 autres.

ARTICLE 2. — DISPOSITIONS FINANCIÈRES

L'EPFNA prendra à sa charge 25% du montant global hors taxe de l'étude menée sans que sa participation ne puisse excéder un montant global de participation fixé à 49 445 € HT. Cette prise en charge sera issue du fonds SRU afin de participer à la stratégie foncière en faveur de la production de logements sur un territoire qui manque d'habitats principales notamment pour ses actifs. Elle intégrera le plan de financement prévisionnel suivant : 50 % de fonds européens (FEDER), 25% de l'EPFNA, 20 % de la Région et 4% de la Communauté de Communes.

L'ensemble des dépenses relatives à la réalisation de ces études capacitaires sera réglé par la collectivité en tant que maître d'ouvrage. Le règlement du prix s'effectuera par acompte versés au fur et à mesure de l'avancement de la prestation, sur présentation de la facture correspondante. Sur la base de la facture globale transmise par la SPL de Charente-Maritime, la collectivité émettra un titre de recette auprès de l'EPFNA d'un montant de 49 445€ correspondant au montant HT de la participation financière consentie. En annexe, il sera joint la facture globale de 197 780 HT.

A ce jour une facture d'acompte de 27 900 € HT émise le 15 décembre 2023 a été réglée par la collectivité

Pour rappel, le prix forfaitaire du montant du marché lors de la signature de la présente convention financière est de 197 780 € HT. Le contrat a été passé à prix ferme. Il comprend la réalisation de 18 études capacitaires, un suivi général, ainsi que l'ensemble des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat : visites, réunions et déplacements.

Tout avenant au marché ayant une répercussion financière n'entraînera pas d'augmentation de la participation financière de l'EPFNA.

ARTICLE 3 — ENGAGEMENTS DE L'EPFNA DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DE LA COLLECTIVITE

La collectivité s'engage à ce que l'EPFNA :

- soit rendue destinataire de tout compte rendu de réunions, comité de pilotage et comités techniques en cas d'absence à celles-ci ;
- soit convié aux comités techniques ;
- soit propriétaire de l'étude au même titre que l'EPFNA.

ARTICLE 4 – AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et les toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 5 – RÉSILIATION

5.1 En l'absence de faute, chacune des parties peut résilier la présente convention, pour quelque cause que ce soit, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec avis de réception à l'autre partie. La résiliation prendra alors effet le mois suivant la date de réception du courrier précité. Elle ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité. Limoges Métropole se réserve le droit de récupérer tout ou partie de la subvention allouée.

5.2 En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse. Limoges Métropole se réserve également le droit dans ce cas-là de récupérer tout ou partie de la subvention allouée.

ARTICLE 6 – RECOURS

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Limoges.

ARTICLE 7 – SIGNATURE DE LA CONVENTION

La convention sera signée en deux exemplaires par la CdC Ile d'Oléron et l'EPFNA et l'EPFNA. Chacune des deux parties aura un exemplaire original signé.

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron
représenté par son Président,

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

Michel PARENT

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 046

Convention de veille n°19-24-064 entre la Commune d'Allasac, la Communauté d'agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°19-24-064 entre la Commune d'Allasac, la Communauté d'agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOISSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°19-24-064 entre la Commune d'Allasac, la Communauté d'agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA

Objet : Développement de panneaux photovoltaïques sur d'anciennes ardoisières

Contexte : La Commune d'Allasac a été jusqu'à la deuxième moitié du XXème siècle un d'extraction et de production d'ardoises très important. La faille ardoisière se situant sous le centre-bourg, l'exploitation des carrières s'est effectuée jusqu'au portes de ce dernier à travers la construction de puits de plusieurs mètres de diamètres.

La totalité de la zone de production représente une dizaine d'hectares dont plus de la moitié appartient à la Commune. Un site de production loué par la Commune est encore en production mais sous forme de carrière ouverte. Toutefois le reste de cette zone est en état de friche puisque les problèmes de structures et d'effondrements empêchent la construction de bâtiments.

Une étude du BRGM a été effectuée pour recenser les puits sur la partie communale et les cônes d'effondrements. Le CEREMA a quant à lui chiffré le coût des travaux de comblements des puits à 1 millions d'euros pour une zone comportant trois puits.

Il faut noter qu'une partie des puits disposent d'une problématique pollution puisqu'ils ont servies de décharges publiques pendant plusieurs décennies.

Aussi environ 5,5 hectares de cette ancienne zone minières, n'appartiennent pas à la Commune mais à deux propriétaires, l'EPHAD et un propriétaire privé.

Dès lors, dans le cadre de la recherche de fonciers lancée par l'agglomération à la demande de la Préfecture pour accueillir des centrales photovoltaïques, la Commune souhaiterait proposer la partie nord du site (ne lui appartenant pas).

Projet : Les parcelles objets de la saisine de la Commune sont toutes classées en zones Uxcar du PLU d'Allasac. Il s'agit de terrains recouverts d'une végétation en friches et de quelques vestiges éparses témoignant de l'activité minière (convoyeurs, puits).

Une étude serait réalisée dans le cadre de cette convention pour analyser la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques sur ces parcelles malgré la présence de cavité de dessous.

En fonction des résultats de cette dernière l'EPFNA pourrait alors entamer une démarche d'acquisition foncière auprès des deux propriétaires.

Durée : 31 décembre 2026

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

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

Périmètre : Les parcelles objets de la saisine de la Commune sont toutes classées en zones Uxcar du PLU d'Allasac. Il s'agit de terrains recouverts d'une végétation en friches et de quelques vestiges éparses témoignant de l'activité minière (convoyeurs, puits).



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°19-24-

POUR LA RECONVERSION DES ANCIENNES ARDOISIÈRES

ENTRE

LA COMMUNE D'ALLASSAC (19),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BRIVE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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

Ci-après dénommée « **l'EPCI** »;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du2023.

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

PRÉAMBULE

La commune d'Allasac

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

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

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	4 100	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	+0,5 %	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	15,7 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,86	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	9,3 %	10,5 %	10,1 %

Sources : Insee

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	En vigueur depuis le 20/07/2006
SCOT	SCOT du Sud Corrèze

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- Des projets de logements,
- De développement économique,
- De revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,

- De lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

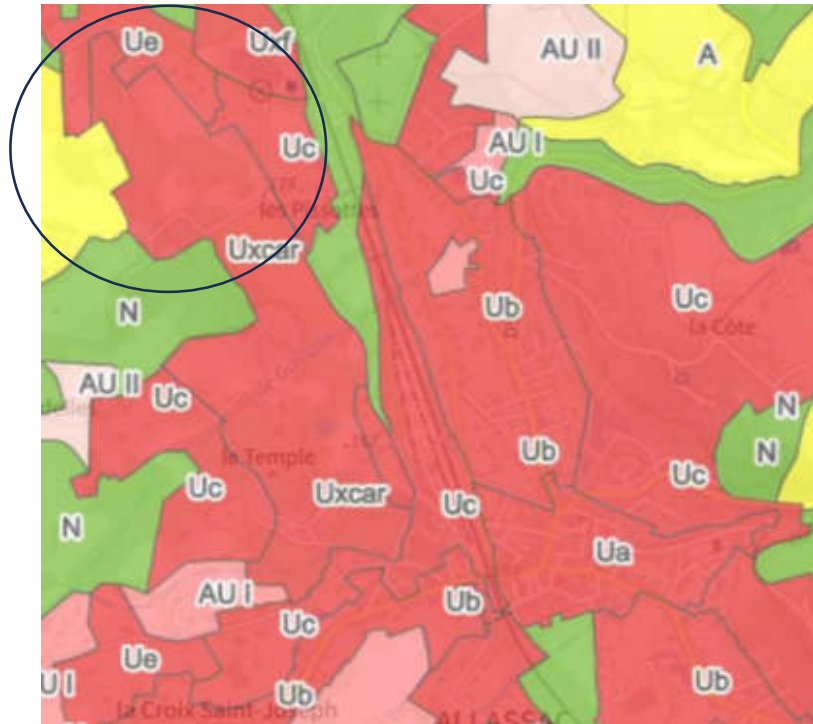
2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur d'intervention

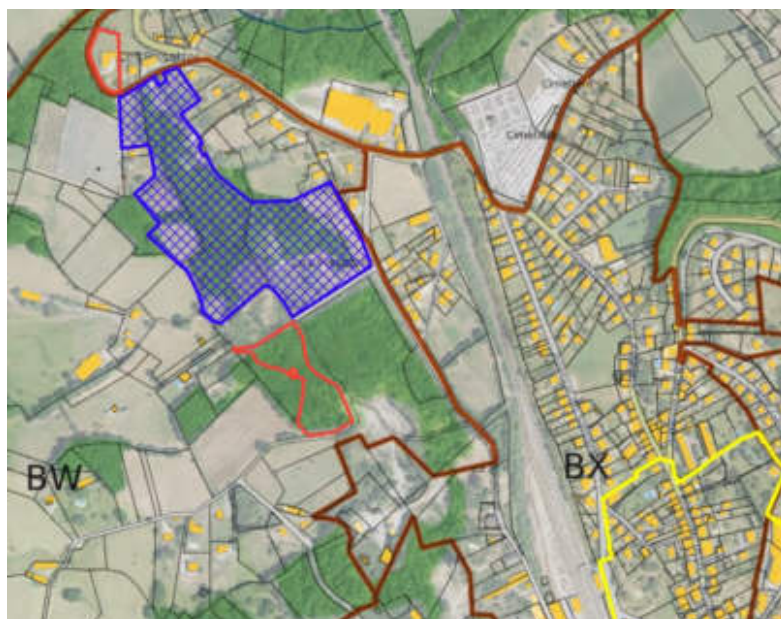


Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage</u>	<u>Occupation</u>
BW 70 BW 101 BW 117 BW 112 BW 316 BX 429	57 800 m ²	Anciennes carrières d'ardoises	Lieudit « Les Pissottes »	Uxcar et Uc	Vacant



Carte du PLU d'Allasac



Situation des anciennes carrières par rapport au bourg

2.2. Définition du projet

La Commune d'Allasac a été jusqu'à la deuxième moitié du XXème siècle un site d'extraction et de production d'ardoises très important. La faille ardoisière se situant sous le centre-bourg, l'exploitation des carrières s'est effectuée jusqu'aux portes de ce dernier à travers la construction de puits de plusieurs mètres de diamètres.

La totalité de la zone de production représente une dizaine d'hectares dont plus de la moitié appartient à la Commune. Un petit site de production loué par la Commune est encore en production mais sous forme de carrière ouverte.

Toutefois le reste de cette zone est en état de friche puisque les problèmes de structures et d'effondrements empêchent la construction de bâtiments.

Une étude du BRGM a été effectuée pour recenser les puits sur la partie communale et les cônes d'effondrements. Le CEREMA a quant à lui chiffré le coût des travaux de comblements des puits à 1 millions d'euros pour une zone comportant trois puits.

Il faut noter qu'une partie des puits disposent d'une problématique pollution puisqu'ils ont servis de décharges publiques pendant plusieurs décennies.

Aussi plus de 5 hectares de cette ancienne zone minières, n'appartiennent pas à la Commune mais à deux propriétaires, l'EPHAD et un propriétaire privé.

Dès lors, dans le cadre de la recherche de fonciers lancée par l'agglomération à la demande de la Préfecture pour accueillir des centrales photovoltaïques, la Commune souhaiterait proposer la partie nord du site.

Les parcelles objets de la saisine de la Commune sont toutes classées en zones Uxcar du PLU d'Allasac (à l'exception la parcelle BX 429 en zone UC) . Il s'agit de terrains recouverts d'une végétation en friches et de quelques vestiges épars témoignant de l'activité minière (convoyeurs, puits).

Une étude serait réalisée dans le cadre de cette convention pour analyser la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques sur ces parcelles malgré la présence de cavité de dessous.

En fonction des résultats de cette dernière l'EPFNA pourrait alors entamer une démarche d'acquisition foncière auprès des deux propriétaires.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections et négociations amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune ;
- pourra préempter et acquérir sur demande de l'Etat ou la commune, le ou les biens identifiés.

2.2.1. 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.

2.2.2. La préemption

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

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

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurité des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4. LA REALISATIONS D'ETUDES

4.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment

	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	X	Etude pour analyser la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques sur le site malgré la présence de cavité de dessous

4.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

4.3 Modalités de paiement des études

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

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

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

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 EPFNA est de 500 000 € ;

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

5.2. Accord préalable de la personne publique 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 :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à compter du 31/12/2026.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 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. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

7.1. 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.

7.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

7.3. 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

8. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune Allasac,
Représentée par son Maire,

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

Jean-Louis LASCAUX

Frédéric SOULIER

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 047

Convention d'objectifs 2024-2029 entre le Département de la Dordogne 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'objectifs 2024-2029 entre le Département de la Dordogne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;


La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADZIBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention d'objectifs 2024-2029 entre le Département de la Dordogne et l'EPFNA

Objet : Renouvellement de la convention d'objectifs signée en 2018 et échue au 31 décembre 2023. Réaffirmation du partenariat entre le Département de la Dordogne et l'EPFNA et du rôle de l'EPFNA dans l'accompagnement des projets du territoire.

Contexte : Le Département de la Dordogne a souhaité renouveler la convention d'objectifs échue fin 2023 et signée en 2018. Cette nouvelle convention 2024-2029 permet de réaffirmer le partenariat entre le Département et l'EPFNA et développe les enjeux du département, les axes d'intervention de l'EPFNA et les ambitions communes en matière de logement, de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement de la centralité des pôles relais dans les territoires ruraux et de développement des activités et services.

Projet : sans objet

Durée : Durée de la convention (pas de portage néanmoins) = 31/12/2029

Montant sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : sans objet

CONVENTION D'OBJECTIFS 2024-2029

ENTRE

Le Département de la Dordogne, dont le siège est situé 2 rue Paul Louis Courier, 24019 PÉRIGUEUX – représenté par Monsieur Germinal PEIRO, son Président, dûment habilité par délibération du 12 mars 2018,

Ci-après dénommé « **le Département** » ;

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-21 du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

Le Département de la Dordogne et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) partagent des ambitions communes en matière de :

- Lutte réaliste contre l'étalement urbain ;
- Renforcement structurel de la centralité des pôles relais dans les territoires ruraux ;
- Développement d'une offre de logements abordables en quantité et en qualité suffisante, notamment pour les jeunes ménages, les seniors, etc. ;
- Développements économique et touristique.

Sur l'essentiel de ces thématiques, le Département pourra faire appel et compter sur les compétences de l'EPF NA pour venir en appui des projets du Département, des communes et des EPCI dans le cadre de ces objectifs.

L'EPF NA, dans le cadre de ses missions fondamentales de lutte contre l'étalement urbain et des grandes orientations données par ses tutelles et définies à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention, s'y engage de la manière suivante :

- En matière de dynamique des bourgs-centres, l'EPF NA appuiera son action sur le Schéma Départemental dédié et participera ainsi au renforcement de l'attractivité et de la revitalisation des bourgs-centres de la Dordogne. Autant d'enjeux qui supposent la maîtrise du foncier.
- En matière d'habitat, l'EPF NA a la capacité d'intervenir sur les centres-villes et centres-bourgs et de mener des opérations de requalification nécessitant des moyens opérationnels et financiers souvent importants pour que les opérateurs réussissent à développer de nouveaux projets d'habitats. Il peut s'agir de réhabiliter du bâtiment pour y installer un projet mixte logements-commerces, de raser un bâtiment pour aérer, d'élargir un îlot peu structuré avec de l'habitat individuel dense, etc... Il peut aussi, dans un cadre de développement plus général, assister les collectivités dans une stratégie foncière au cours de grands projets touristiques structurants ou l'accompagner dans les démarches foncières associées aux SCOT et PLUIH.
- En matière de développement économique et de création d'emplois, l'EPF NA a la capacité de porter des fonciers en densification et des bâtiments en friche pour les déconstruire et libérer des terrains. Il peut aussi acquérir des bâtiments récemment libérés ou en cours de libération pour permettre une réutilisation sans qu'une friche apparaisse. Il peut, dans cet objectif, réaliser des études de gisement foncier. Sur ce point essentiel, le rôle du département est de mobiliser l'EPF NA en appui technique et financier des projets locaux, y compris avec les établissements dont le département est actionnaire.
- L'EPF NA peut également intervenir en faveur du maintien et du rebond d'entreprises en difficulté en achetant des actifs d'immobiliers d'entreprises ou encore en effectuant un portage foncier temporaire.
- En matière environnementale, l'EPF NA peut intervenir, dans le cadre de ses missions de maîtrise foncière et de ses objectifs de lutte contre l'étalement urbain et d'artificialisation des sols, pour participer à la renaturation des centres-bourgs et des friches au moyen de la loi Industrie Verte qui vient modifier la rédaction de l'article L. 321-1 du Code de l'Urbanisme.

La présente convention a pour objet de définir les grands axes d'intervention de l'EPF NA sur le territoire de la Dordogne et à permettre une réflexion commune sur les priorités de ces interventions. Elle détaille également les attentes du Département de la Dordogne vis-à-vis de l'EPF NA qui agira en complémentarité de l'action départementale aux côtés des communes et des projets du territoire.

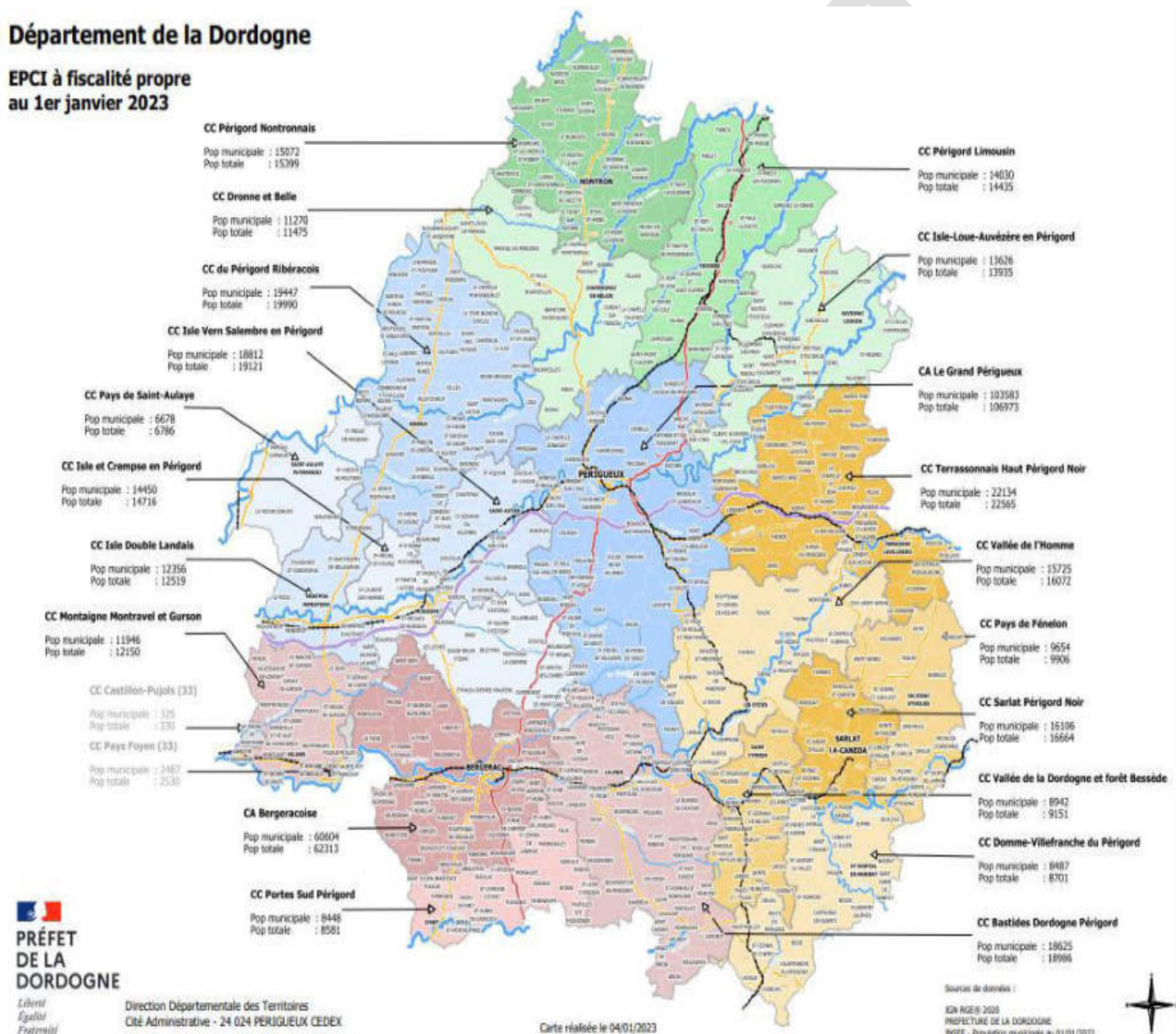
LE DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

1) Présentation

- Région : Nouvelle Aquitaine
- Superficie : 9 060 km²
- Nombre de cantons : 25
- Nombre d'intercommunalités : 20
- Nombre de communes : 503
- Population légale en vigueur à compter du 1er janvier : 412.807 habitants (2020)
- Chef-lieu : Périgueux (29 255 habitants)
- Sous-préfectures : Bergerac (26 360 habitants), Nontron (3 040 habitants), Sarlat-La-Canéda (8 788 habitants)

Département de la Dordogne

EPCI à fiscalité propre au 1er janvier 2023



LA DORDOGNE, UN TERRITOIRE RURAL ET TOURISTIQUE (SOURCE INSEE)

La Dordogne, troisième département français métropolitain par sa superficie (9.060 km²), fait partie de la région Nouvelle-Aquitaine. Avec 412.807 habitants en 2020, il est l'un des départements les moins densément peuplés de France (45,6 habitants/km²). La démographie de la Dordogne est en légère baisse depuis 2014.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	374 073	373 179	377 356	386 365	388 293	412 082	416 350	412 807
Densité moyenne (hab/km ²)	41,3	41,2	41,7	42,6	42,9	45,5	46,0	45,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,17	2,93	2,69	2,50	2,31	2,16	2,10	2,03

Après Paris, la Dordogne est la destination touristique française hors littoral la plus prisée faisant du tourisme le secteur économique principal du département, soit 20 % du PIB. Le Département compte de nombreux sites remarquables, avec près de 1.000 châteaux, dix plus beaux villages de France, ainsi que de nombreux sites incontournables tels que la Grotte de Lascaux.

La Dordogne se caractérise également comme une importante destination gastronomique, avec des denrées telles que la truffe, la fraise, les pommes, la noix, le foie gras et les volailles (magrets, confits, pâté) ainsi que des plats ou préparations emblématiques comme les pommes de terre sarladaises, le gâteau aux noix, la Trappe d'Echourgnac, ou encore les vins tels que le Bergerac, le Montravel, le Pécharmant ou le Monbazillac.

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL, UN ACTEUR IMPLIQUE AU CŒUR DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Le Département de la Dordogne accorde, avec une détermination constante, une attention toute particulière à l'aménagement équilibré de son territoire. Pour ce faire, le Département s'est doté d'une capacité d'ingénierie territoriale pour accompagner les communes et les intercommunalités dans le montage de leurs projets de développement.

Cette offre d'appui d'ingénierie est guidée par **trois objectifs majeurs** :

- Garantir un développement équilibré, juste et durable des territoires,
- Développer des approches intégrées et concertées pour optimiser les financements publics,
- Faciliter l'accès du plus grand nombre aux informations territoriales autour de thèmes caractéristiques des grands enjeux des politiques publiques d'aménagement et de développement des territoires.

Le Département contribue ainsi activement à la définition des politiques publiques de solidarités territoriales par la mise en œuvre de **quatre grands schémas et plans** :

- Le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au public (SDAASP) dans le cadre de la mise en œuvre de la loi NOTRe,
- Le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Offre de Soins,
- Le Schéma Départemental de l'immobilier d'entreprises et des villages d'artisans,
- Le Plan Départemental de l'Habitat.

A partir d'une analyse territoriale, ces quatre grands schémas et plans ont pour vocation de déterminer les politiques publiques à conduire sur l'ensemble du territoire en matière d'accès aux services en assurant :

- Une planification et un aménagement du territoire sur du long terme,
- Une approche globale et concertée avec l'ensemble des partenaires,
- Un déploiement territorialisé de l'offre des services au public,
- Un pilotage et une animation en vue de favoriser la coopération entre les différents acteurs.

Enfin, le Département a redéfini ses nouvelles politiques contractuelles pour la période 2022-2027.

Ce nouveau cadre contractuel permettra de poursuivre le soutien à l'investissement local des communes et des intercommunalités dans leurs missions d'aménagement du territoire et de développement des services de proximité. Le nouveau cadre d'intervention du Département vise ainsi à développer les politiques d'aménagement et de développement du territoire dans une vision prospective et stratégique.

L'intervention du Département repose sur le triptyque:

- Proximité: rester le partenaire privilégié des acteurs locaux et des concitoyens,
- Mutualisation: faire jouer l'intelligence collective afin d'optimiser les financements publics au service des projets de territoire dans un consensus permanent au service de l'intérêt général,
- Cohésion: assurer un développement des activités, des services et des équipements dans un souci d'équilibre territorial.

Dans un souci de cohérence de l'action départementale, le nouveau cadre stratégique d'intervention a vocation à :

- Relayer sur les territoires infra-départementaux les politiques territoriales et les schémas découlant des différents domaines d'intervention du Département,
- Accompagner les intercommunalités et les communes dans le maintien et le développement de leurs équipements en privilégiant la construction et la mise aux normes d'équipements structurants,
- S'articuler aux politiques publiques de l'Europe, de l'Etat et de la Région, en mobilisant autant se faire se peut l'ensemble des outils départementaux (foncière, EPF NA, ATD, CAUE etc).

Ces nouvelles politiques contractuelles s'articuleront autour de 15 axes d'intervention dont :

- Le développement économique,
- Les équipements touristiques et de loisirs,
- Les services publics de proximité,
- La santé,
- Les équipements éducatifs, enfance et jeunesse,
- L'Habitat et le logement,
- Les équipement culturels et patrimoniaux,
- Les équipements sportifs,
- Les aménagements de centre-bourg,
- La mobilité durable,
- L'aménagement de l'espace,
- Les édifices patrimoniaux,
- L'eau et l'assainissement,
- Le patrimoine communal,
- Les infrastructures,

Bien que facultatives, ces politiques publiques en faveur des territoires demeurent essentielles pour le développement de nos territoires. Dans un esprit de gestion rigoureuse, d'efficacité de l'argent public et de prudence financière, les enveloppes dédiées à la contractualisation ont été votées pour une période de trois ans (2022-2024).

Ce nouveau cadre d'intervention représente près de 47 M€ dont :

- 22,36 M€ pour les Contrats de Projets Communaux,
- 12 M€ pour les Contrats de Projets Territoriaux (Intercommunalités),
- 5 M€ pour les Projets d'Intérêt Départemental,
- 2 M€ pour le Plan Départemental Piscines ;
- 1,5 pour le Plan départemental Gymnases ;
- 4 M€ au titre du Plan Départemental Vélo Route Voie Verte.

Il appartiendra à l'Assemblée, dès 2025, de redéfinir ses modalités d'intervention et d'adopter son nouveau cadre financier.

Le Département, délégataire des aides à la pierre

Le Département est le seul service instructeur des demandes de subventions et le seul gestionnaire des crédits de l'Etat et de l'Anah pour :

- La création de logements sociaux, en particulier dans les communes soumises aux obligations de construction, car déficitaires en logements sociaux, mais aussi pour intervenir de manière équilibrée dans les autres territoires,
- La rénovation et la requalification de l'habitat privé avec l'Anah, en direction des propriétaires occupants et bailleurs, notamment dans certains centres-bourgs, en situation de dépeuplement et de dégradation du tissu urbain.

En matière de développement économique, le Conseil départemental contribue à la création d'emplois sur le territoire par un accompagnement important des entreprises dans leurs projets de développements immobiliers et/ou matériels.

En outre, depuis le printemps 2023, le Département de la Dordogne s'est doté d'une Foncière commerciale et d'immobilier d'entreprise : il s'agit d'un nouvel outil au service de la redynamisation du territoire. La SAS Foncière de Dordogne a pour objet l'acquisition, la réhabilitation, le financement et l'exploitation de biens à usage commercial, artisanal ou de services avant revente de ces derniers. Elle intervient dans un contexte de carence de l'initiative privée, principalement dans les centres-villes et centres-bourgs marqués par la déprise commerciale : acquisition ou création de locaux d'activité, parfois vacants, réhabilitation puis location dans des conditions viables pour les deux parties.

La politique touristique départementale s'appuie quant à elle et principalement sur l'action combinée de trois entités dédiées : un service du Tourisme en charge du développement des infrastructures touristiques, le Comité Départemental du Tourisme chargé de l'animation, de la promotion et de la commercialisation touristique et la SEMITOUR Périgord, entité de gestion de nombreux sites touristiques sur le département.

Le Département de la Dordogne est riche de son terroir, envié pour sa qualité de vie et son art de vivre. Mais cette réputation nécessite une implication quotidienne du Conseil départemental en faveur de la gestion et de la protection de cet environnement. Il a ainsi mis en place une politique globale pour faire de la Dordogne une terre d'excellence environnementale.

Le Conseil départemental a investi plus largement le champ du développement durable en se dotant notamment d'un Agenda 21 pour structurer les politiques publiques autour d'un développement économique respectueux des biodiversités locales et créateur d'emplois.

2/ Le besoin d'outils fonciers maîtrisés

Le développement spatial du département (périurbanisation, consommation de foncier, vacance des logements, augmentation des déplacements) conduit à la nécessité de mettre en place des outils fonciers adaptés. Toutefois, la maîtrise de ces outils et de leur mise en œuvre suppose une expertise qui n'est pas toujours mobilisable en interne par les collectivités, ce qui conduit au besoin de s'appuyer sur des structures spécialisées.

A l'issue de ce travail d'étude complété par des ateliers territoriaux, il a été établi qu'une structure dédiée au foncier permettrait de :

- Répondre aux besoins en matière d'habitats et d'équipements ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Maintenir et préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Améliorer l'adéquation entre offre et demande ;
- Accompagner les grands projets de développement économique ;
- Lutter contre le phénomène de friches économiques ;
- Valoriser les centres bourgs et préserver le patrimoine bâti.

3/ Le Département de la Dordogne a renforcé son assistance aux communes avec la création de l'Assistance Technique Départementale (ATD24)

Au-delà du soutien financier du Département, les communes ont besoin d'une aide technique, d'une ingénierie permettant d'assurer les conditions de réussite des projets complexes d'aménagement et de développement territorial.

L'ATD 24 permet en particulier :

- De définir et de dimensionner un projet,
- De proposer plusieurs pistes de réalisation en tenant compte de la capacité de financement du projet,
- De contribuer à l'élaboration du cahier des charges de recrutement du maître d'œuvre.

La compétence de l'EPF NA sur le Département consiste à compléter les outils à disposition des élus locaux pour mener à bien leurs projets et surtout apporter des moyens complémentaires.

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 en Poitou Charentes, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional. Son périmètre d'intervention a été étendu en mai 2017 par la publication du décret n° 2017-837 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

L'EPF NA a pour vocation d'accompagner et de 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'EPF NA, qui n'est pas un aménageur, 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'EPF NA 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.

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

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPF NA, 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.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF NA :

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF NA interviendra en appui des collectivités qui le sollicitent, toujours dans le cadre de ses objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de l'artificialisation des sols ;
- ◀ - Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF NA pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF NA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés depuis 2018 et se retrouvent dans le PPI 2023-2027. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF NA, par la présente convention d'objectifs, accompagnera le Département 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 2023-2027.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, les projets visant la sobriété foncière et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre de la présente convention d'objectifs, l'EPF NA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

Le bilan de l'intervention de l'EPF NA en Dordogne entre 2018 et 2023

- Total des cessions 2018 – 2023 : **8 621 510 €**
- Total des acquisitions 2018 – 2023 : **19 253 596 €**

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet la définition des priorités d'action communes et de préciser les possibilités d'intervention de l'EPF NA, au service du Département de la Dordogne et de ses communes.

Le Département et l'EPF NA s'entendent pour intervenir ensemble sur les projets répondant à leurs priorités partagées et notamment les projets de développement de l'habitat, de maintien ou de développement des commerces et des services, de soutien au développement économique et touristique.

L'objectif des partenaires est :

- De rechercher à coordonner leurs actions,
- De créer une synergie dans les moyens d'études et dans les moyens financiers, chacun dans les limites de ses domaines d'intervention respectifs,
- De développer un effet de levier,
- De rationaliser la dépense publique propre à faire émerger les projets.

Dans ce contexte, le Département et l'EPF NA ont décidé d'établir un partenariat portant sur l'information réciproque des parties concernant la connaissance des projets sur le territoire et sur la coordination de leurs actions afin d'assurer les conditions de réussite de réalisation des projets. La présente convention définit les principes de ce partenariat et le périmètre d'intervention de chacune des parties.

De manière plus précise, la présente convention d'objectifs vise à définir :

Les engagements et obligations que prennent le Département et l'EPF NA pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre des priorités départementales.

Après plusieurs échanges avec les élus du Département et les services, le Département demande à l'EPF NA de se mobiliser de manière très réactive sur les orientations suivantes, en s'assurant d'une disponibilité forte auprès des maires et de leurs services dès la signature de la présente convention :

- Le traitement des entrées de ville, dans une logique de désartificialisation des sols et de lutte contre l'étalement urbain, pour veiller à l'optimisation et à la mutation du foncier tant résidentiel que commercial ;
- Interventions en centre-ville et en centre-bourg pour faire évoluer le tissu urbain sur des emplacements stratégiques pour le maire et renforcer les rôles de centralité des pôles secondaires du territoire ;
- Interventions en renouvellement urbain, y compris sur des sites vacants et qui ne mutent pas (successions difficiles, etc) ;
- Volet foncier contribuant à la protection des espaces naturels sensibles ;
- Accompagnement à la définition de la programmation sur les fonciers objet de l'intervention de l'EPF NA ;
- Renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à sa disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier encore avec les opérateurs.

Dans ce cadre, le Département assumera un rôle de relais entre les territoires et l'EPF NA afin de faciliter la remontée des besoins des communes et EPCI vis-à-vis de l'établissement public foncier.

Pour ce faire, le Département organisera, de façon annuelle, la réunion d'un comité de pilotage en concertation avec l'agenda de l'EPF NA et en fonction de l'avancement des projets et des besoins afin de présenter l'action de l'EPF NA sur le territoire.

Les dates de réunion seront fixées d'un commun accord entre l'EPF NA et le Département.

ARTICLE 2. — LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Le Département est délégataire des aides à la pierre, **unique instructeur des demandes de subventions et seul gestionnaire** par voie de convention des crédits de l'Etat et de l'Anah, afin de :

- Renforcer la production de logements sociaux en priorité dans les communes déficitaires et carencées (Bassillac et Auberoche [commune exemptée pour la période 2023/2025], Bergerac, Boulazac, Chancelade, Coulounieix-Chamiers, Périgueux, Prigonrieux, Sanilhac [commune exemptée pour la période 2023/2025], Trélissac), mais aussi pour conserver un équilibre territorial de production et accompagner les bailleurs sociaux HLM publics et privés dans leurs réalisations de programmes neufs, de rénovation et de démolition,
- Pour ce faire, il conviendra de s'appuyer sur la feuille de route fixée par le Syndicat Mixte Ouvert de Logement Social (SMOLS) à l'office public PERIGORD HABITAT qui prévoit la production de 150 logements sociaux en moyenne par an, répartis en 70 % en zone agglomérée et 30 % en zone rurale.
- De réhabiliter le parc de logements privés ancien, trop souvent vacant, non décent, voire indigne ou insalubre, au travers des aides aux propriétaires occupants et bailleurs notamment via les OPAH et les PIG ou les procédures de l'Anah de résorption de l'habitat indigne (RHI-THIRORI).

Dans le cadre de conventions opérationnelles, l'EPF NA pourra réaliser, faire réaliser ou accompagner techniquement les collectivités dans les études suivantes :

- Etudes de gisements fonciers ;
- Etudes de plan guide de valorisation foncière ;
- Etude de préfaisabilité/ reconversion.

Le Département proposera, le cas échéant, à la commune ou à l'EPCI, une intervention de l'ATD et/ou du CAUE, de l'ADIL 24 pour les conseils juridiques, ou de Soliha Dordogne Périgord, pour la réalisation de ces études. Ce fonctionnement permettra de limiter le portage par les collectivités de ces études. Afin d'étudier au mieux la sortie des opérations, le **déléataire des aides à la pierre** proposera les services de **PERIGORD HABITAT** pour la réalisation de l'opération dans la limite stricte de l'équilibre financier de l'opération.

ARTICLE 3. — L'APPUI A LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

L'enjeu de la revitalisation des centres-bourgs est partagé par tous les acteurs, pour traiter les vitrines vides et les logements vacants, garder une structure commerciale dans les centres-bourgs, permettre l'accueil d'habitants et préserver la qualité de vie.

Les problématiques de revitalisation des centres-bourgs recoupant également des sujets comme le maintien ou le redéploiement de services, le renforcement de l'activité économique et notamment commerciale, le Département a vocation à aider les collectivités tant financièrement que techniquement, afin de mener à bien l'aménagement du territoire départemental en préservant ses équilibres.

La revitalisation des bourgs ruraux passe par la résolution de multiples problématiques : traitement de la vacance, adaptation de l'offre de logements aux modes de vie des ménages et à leur capacité financière, maintien et développement des commerces et des services, valorisation du patrimoine naturel et bâti, restauration de l'attractivité et du cadre de vie, entretien et aménagement des infrastructures routières, développement des transports en commun etc. Le projet communal peut comporter ainsi plusieurs volets d'action (par exemple, un projet de réhabilitation de logements en cœur de bourg avec des commerces en pied d'immeuble en accompagnement de l'aménagement de la place de la mairie, etc.).

Le Département accompagne depuis longtemps les communes en ce sens, notamment sur l'aménagement urbain et à travers ses dispositifs pour les projets d'équipements. L'EPF NA a pour rôle de mobiliser le foncier pour les opérations. L'EPF NA accompagne les communes dès la phase de repérage des îlots, à travers des études de gisement foncier et sur le commerce, ainsi que des études de préféabilité d'opérations de restructuration d'îlot.

Le Département et l'EPF NA s'engagent pour la redynamisation des centres anciens. En ce sens, des actions, études, acquisitions et recherches d'opérateurs pour la réalisation d'opérations innovantes seront particulièrement recherchées dans les communes volontaires.

La capacité financière des communes étant potentiellement limitée, il s'agit pour ces dernières d'avoir une idée très exacte du projet qu'elles cherchent à développer. Afin de garantir les conditions favorables de réussite des projets, l'interaction avec les dispositifs publics et plus généralement toutes les sources de financement dont celles du Département mais aussi celles des opérateurs privés doit être recherchée. Cette concomitance et cette concentration des moyens doivent permettre de diminuer la part du risque pour les collectivités afin d'engager le projet communal à partir d'une assise financière assurée.

Pour l'EPF NA, la recherche de gisements fonciers, en concertation avec la commune, dans l'optique de ne pas consommer d'espaces agricoles et naturels devra faire l'objet d'un ciblage très précis. Par ailleurs, pour ne pas obérer l'enveloppe foncière, l'EPF NA recherchera par principe tout moyen de négociation pour limiter les valeurs d'acquisition. Cela est aussi un prérequis obligatoire à la sortie des opérations, compte tenu de l'état des marchés immobiliers.

L'idée est d'amorcer la transformation des centres bourgs et centres villes, par des opérations de taille adaptée, qualitatives et servant de démonstrateurs.

Conscient qu'une action seule sur l'habitat ou sur les espaces publics n'a que peu d'impact réel en termes de redynamisation des centres-bourgs, ce partenariat doit permettre l'émergence d'opérations exemplaires par la concentration et la concomitance des moyens financiers, des moyens d'ingénierie et des capacités d'acquisitions foncières au service des collectivités.

A ce titre, l'EPF NA interviendra à la demande des municipalités ou des EPCI dans des actions de renouvellement urbain, notamment dans les agglomérations de Bergerac et Périgueux. Les centres-bourgs plus modestes seront aussi une préoccupation prioritaire afin de ne pas renforcer le déséquilibre des territoires grâce à des projets de développement de l'habitat ou économique.

ARTICLE 4. — LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

L'aménagement du territoire, le développement économique et touristique ont toujours été au cœur des préoccupations du Département. Pour que chaque Périgourdin puisse vivre et travailler au pays, il faut sans cesse soutenir les activités nouvelles, les entreprises, les emplois en s'appuyant sur les atouts du territoire.

L'économie périgourdine compte 43.900 établissements, soit 7 % du tissu productif de la région, pour la plupart de petite taille (forte proportion d'artisans).

- L'industrie traditionnelle et de pointe représente plus de 2.500 unités de production et plus de 17.000 salariés.
- La construction, l'artisanat d'art et la rénovation du patrimoine bâti représentent près de 4.500 entreprises et 8.500 salariés.
- L'agriculture représente 8.700 exploitations (dont 4.166 moyennes et grandes) et 13.985 salariés (soit 4.332 ETP). La production agricole annuelle représente 855 M€.
- Le tourisme quant à lui compte plus de 8.000 emplois avec une dépense touristique estimée à 720 M€.

Le paysage économique de la Dordogne se compose de plusieurs secteurs emblématiques :

- Le Luxe et les Produits de prestige : une trentaine de secteurs d'activités est susceptible de comporter des marques de luxe.
- De nombreuses entreprises reconnues mondialement ont décidé d'implanter leurs sièges ou leurs ateliers de production en Dordogne comme Hermès, Repetto, Beauty Success, CWD (la sellerie nontronnaise), la maison Prunier (production de Caviar).
- L'Industrie Agroalimentaire : La gastronomie et l'agroalimentaire sont les fers de lance du Sud-Ouest. La fabrication de fromages, de biscuits, de pâtisseries, la production de viandes ou la préparation industrielle de produits à base de viande demeurent les activités majeures des industries agroalimentaires.
- Bois-Papiers-Cartons : la Dordogne est un des premiers départements de France pour les ressources et pour l'exploitation forestière ; c'est le troisième département le plus boisé de France (45 % du territoire est représenté par la forêt).
- La Dordogne est également un département à importante vocation agricole : 353.000 hectares, soit 38 % de son territoire sont consacrés à la culture et à l'élevage en 2009. Les céréales recouvrent plus de 80.000 hectares.
- Le vignoble (14.000 ha), situé essentiellement dans le Bergeracois, produit des vins renommés tels le Monbazillac en vin blanc liquoreux et le Pécharmant en vin rouge.
- La Dordogne est aussi reconnue pour ses productions de fraises, de noix, de châtaignes ou encore de truffes, pour lesquelles elle se place parmi les premiers départements producteurs. Elle est réputée pour ses foies gras et réalise notamment 40 % de la production régionale de foie gras d'oie. De nombreux

produits sont certifiés : entre autres, AOC pour les noix, l'huile de noix et les pommes, IGP (indication géographique protégée) pour les fraises, le canard à foie gras, les volailles de chair et l'agneau.

- La première activité économique du département reste néanmoins le tourisme, qui représente 20% du PIB. En 2023, 18,3 millions de nuitées. 5,8 millions d'arrivées annuelles. 868 millions d'euros de consommation touristique.

Afin d'accompagner ce développement économique, l'EPF NA, dans un souci de préservation des terres agricoles, forestières et naturelles, pourra accompagner les communes et les EPCI par l'acquisition de foncier principalement en renouvellement urbain ou bien en reconversion de friches industrielles et commerciales.

Dans le cadre de conventions opérationnelles, l'EPF NA pourra réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage, deux types d'études :

- **Des études de gisements fonciers** : l'EPF NA pourra accompagner les communes et les EPCI dans la réalisation d'études de gisement foncier visant à identifier les fonciers potentiellement mutables et/ou reconvertibles pour l'implantation d'activités économiques et/ou touristiques. Ces études de gisements fonciers pourront aussi comprendre un plan guide de reconversion et de valorisation des fonciers au sein des zones d'activités économiques et industrielles.
- **Des études de besoins fonciers** : Afin d'accompagner ce développement économique, l'EPF NA, toujours dans un souci de préservation des terres agricoles, forestières et naturelles, pourra accompagner les communes et les EPCI par l'acquisition de foncier principalement en renouvellement urbain ou bien en reconversion de friches industrielles et commerciales.

Dans le cadre de conventions opérationnelles, l'EPF NA pourra accompagner le Département dans sa politique de développement touristique participant ainsi au développement économique et à la qualité de vie du territoire.

Le développement touristique est un levier majeur de reconnaissance et d'apport de nouvelles ressources pour le Département. Le territoire doit rester un pôle majeur du tourisme régional favorisant ainsi son développement économique. Pour cela, il doit maintenir et développer ses capacités d'accueil et d'hébergement, démarche dans laquelle l'EPF NA peut accompagner le Département en recherchant des fonciers mutables ou à reconvertir.

ARTICLE 5 — LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AGRICULTURE

Le Département a engagé une politique volontariste d'appui à l'agriculture et notamment aux circuits courts et à l'agriculture périurbaine, à travers des programmes spécifiques.

Dans le cadre de ses compétences, l'EPFNA peut, et selon l'article 321-1 du Code de l'urbanisme, contribuer à titre subsidiaire à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.

L'EPFNA pourra également apporter sa capacité de portage foncier en vue d'actions en faveur de la renaturation.

ARTICLE 6. — LES ETUDES

Dans le prolongement des études menées dans le cadre futur de l'élaboration de certains PLUI et des SCOT des territoires communautaires, le Département, ou les EPCI, à travers lui, pourra exceptionnellement solliciter l'expertise de l'EPFNA dans l'accompagnement de réalisation d'étude et de gisement foncier et son conseil.

L'EPF NA pourra réaliser en tant que de besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage :

- Une étude des besoins fonciers pour le développement de l'activité économique, permettant de calibrer au mieux les demandes des communes et EPCI et de limiter le gaspillage foncier, toujours dans les grands principes de désartificialisation des sols et de limitation de l'étalement urbain.
- Une étude de gisement foncier des zones d'activités et des centres bourgs ou centres villes en vue de la production de logements et de commerces de proximité. Ces études participeront à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier.

Elles feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF NA et le Département.

Par ailleurs, l'ensemble des communes du Département de la Dordogne pourra solliciter l'EPF NA pour la réalisation d'études de gisement foncier afin de rechercher des fonciers mutables en renouvellement urbain ou en perspectives à moyen et long termes, permettant le développement du parc de logements.

Dans les deux cas, ces études pourront être complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui pourraient servir d'armature de la stratégie du Département ou de ses EPCI sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

ARTICLE 7. - PRINCIPE GENERAL D'INFORMATION RECIPROQUE ENTRE L'EPF NA ET LE DEPARTEMENT

Le Département de la Dordogne, conforté dans son rôle de garant des solidarités territoriales par les dispositions de la loi NOTRe, se trouve nécessairement à la genèse de nombreux projets du territoire.

Le développement territorial est donc au cœur de l'ensemble des politiques publiques portées par le Département : cela se vérifie notamment par la nouvelle contractualisation avec le bloc communal, la mise en œuvre des quatre grands Schémas et plans départementaux mais également par le développement d'une véritable ingénierie foncière départementale mise au service des territoires.

Le Département désigne son Service de l'Aménagement de l'Espace et de la Transition Energétique, service support des politiques foncières départementales, comme cellule d'appui aux collectivités concernant leurs projets de développement.

Dans le cadre de la collaboration avec l'EPF NA, des tableaux de bord seront élaborés et lui seront transmis de manière régulière en vue d'identifier les pistes de coordination des moyens d'appui aux projets et de coordination des opérateurs départementaux pour la concrétisation des projets des collectivités (Communes et EPCI).

L'EPF NA échangera, en direct et a minima en amont de chaque réunion de son Conseil d'Administration, avec le service AETE sur la liste des conventions en cours ou au stade de l'étude avec les communes.

En fonction de sa propre stratégie d'intervention et des enjeux du territoire, le Département prendra contact avec les communes pour promouvoir ses dispositifs d'aides, s'il n'a pas déjà connaissance des projets objets de conventionnement entre les communes et l'EPF NA.

Pour les communes ou leurs groupements adhérents, le Département proposera le cas échéant, une intervention de l'ATD 24, du CAUE, de la SEMIPER, de l'ADIL24, SOLIHA Dordogne Périgord et/ou de Dordogne Habitat accompagné de modalités d'orientations opérationnelles et financières pour ces opérateurs afin de commencer à envisager des perspectives de sortie des projets envisagés. L'EPF NA

appréciera l'opportunité de son intervention et en fera un retour au Département.

Le Département échangera sur le même rythme, avec l'EPF NA, toute information relative à des projets communaux ou intercommunaux nécessitant des acquisitions foncières ou immobilières.

De manière régulière selon une périodicité à préciser, cela pourra inclure un état des projets objets de demandes de subventions faites par les communes ou intercommunalités. En fonction des projets et de leur état d'avancement, l'EPF NA pourra prendre contact avec les communes afin de faciliter la réalisation du projet.

Chaque fois que nécessaire, il sera mis en place une réunion de travail EPF NA / Département afin d'étudier les modalités de partenariats envisageables.

La déclinaison de la présente convention en démarche de projet

L'intervention de l'EPF NA dans le Département se fera à travers la signature de conventions avec les collectivités à l'origine de la demande d'intervention de l'EPF NA sur leurs projets. L'EPF NA est doté de trois types de convention : les conventions de veille, les conventions d'étude et les conventions de réalisation.

Les conventions seront conclues directement avec les communes ou de manière tripartite avec l'EPCI compétent. Ces dernières portent sur des projets déterminés par les collectivités sur lesquels l'intervention de l'EPF NA est sollicitée.

La convention opérationnelle détermine ainsi les engagements mutuels de chaque partie, le périmètre d'action, mais également le montant et la durée de la coopération entre les signataires.

Pour assurer une plus grande flexibilité des conventions, des avenants peuvent être signés notamment pour étendre les périmètres ou revoir le montant prévu par la convention initiale.

Dans le cadre de projets communaux présentant des enjeux partagés entre le Département et l'EPF NA au titre de leurs stratégies d'interventions respectives, il est proposé le principe d'une démarche de projet sur les conventions entre l'EPF NA et les collectivités du département.

Lorsque le projet sera finalisé par la collectivité, suite à une étude par exemple, la collectivité transmettra au Département les éléments suivants :

- Les différents volets du projet (intervention sur le bâti, sur la voirie et les réseaux divers, sur les équipements etc.) ;
- La nature de l'intervention de l'EPF NA (acquisitions foncières, études) ainsi que les montants à mobiliser ou déjà mobilisés ;

Le Département communiquera ensuite à la collectivité et à l'EPF NA : la nature des actions (travaux ou études) susceptibles d'être éligibles aux subventions du Département.

La Commune fera ensuite les demandes de subvention par les circuits normaux pour chaque action, séparément.

Dans le cadre de cette démarche de projet, la Commune communiquera toutes informations au Département, préalablement aux envois de ces courriers et aux demandes ultérieures de subventions, pour travailler de concert sur la cohérence globale des projets, le caractère qualitatif ou novateur des actions susceptibles d'être éligibles à un financement.

Le Département pourra de ce fait être invité aux groupes de pilotage en tant que de besoin et sur son accord, pour le pilotage général du projet ou sur des actions qui nécessitent un examen particulier.

ARTICLE 8. — MOYENS MOBILISES

Il s'agit d'identifier des moyens prévisionnels permettant d'engager une action forte sur la durée en appui des projets du Département, des communes et des EPCI sur la période 2023 – 2029.

8-1 – Etudes

Selon les orientations budgétaires du PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'administration, il sera prélevé de quoi réaliser des études pré-opérationnelles et de gisements fonciers.

8-2– Intervention foncière

Selon les orientations budgétaires du PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'administration et qui allouent une part de budget à l'activité foncière, il sera prélevé de quoi réaliser les acquisitions afin de soutenir les projets du Département et des EPCI.

L'EPFNA s'engage à mettre en place les moyens nécessaires pour poursuivre son intervention foncière sur le département de la Dordogne.

Pour mémoire, entre 2018 et 2023, l'EPF NA a acquis pour près de 20 000 000 d'euros de fonciers dans ce département.

ARTICLE 9. — DUREE

La présente convention d'objectifs entre en vigueur à compter de sa signature et produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2029.

Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, ou unilatéralement après un préavis de trois mois.

ARTICLE.10 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention sera réalisée, d'un commun accord, par avenant.

Fait à Périgueux, le, en 3 exemplaires originaux.

Le Département de la Dordogne,
représenté par son Président,

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

Germinal PEIRO

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 048

Convention de réalisation n°24-24-045 pour la requalification d'une friche commerciale entre la Commune de Creysse, la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-24-045 pour la requalification d'une friche commerciale entre la Commune de Creysse, la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024
Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-24-045 pour la requalification d'une friche commerciale entre la Commune de Creysse, la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPFNA.

Objet : Reconversion d'une friche afin d'y réaliser une opération mixte logements / services ou seulement logements

Contexte : La commune du Creysse est localisée au sud-ouest du département de la Dordogne et compte 1 751 habitants. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise depuis sa création en 2013. Son territoire borde à l'Est la ville de Bergerac située à 6 minutes. Elle est intégrée au pôle urbain du SCOT Bergeracois. Creysse est une commune dynamique sur le plan économique et accueille sur son territoire de nombreuses entreprises.

Projet : Reconversion d'une friche commerciale afin d'y réaliser une opération mixte (logements / services) ou de logements seulement.

Durée : 31/12/2027

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune de Creysse

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
982 481 € / 562 734 €	11 135 €	1 472 305 €

Périmètre : Périmètre de réalisation composé d'une seule parcelle, la parcelle AP 219 d'une surface de 10 569 m² en zone Ub. Sur ce foncier est implanté un ancien magasin de meubles avec une maison d'habitation de gardiennage sur une surface d'environ 1 320 m² et abandonnés depuis de nombreuses années.





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N° 24-24-045

POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE COMMERCIALE

ENTRE

LA COMMUNE DE CREYSSE,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Creysse**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 12 Grand rue à Creysse (24 100), représentée par **Monsieur Frédéric DELMARES**, son Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

La **Communauté d'agglomération Bergeracoise**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Domaine de la Tour « la Tour Est » à Bergerac (24 100), représentée par **Monsieur Frédéric DELMARES**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

d'une part,

Ci-après dénommé « **l'EPCI** » ou « **l'intercommunalité** » ou « **la CAB** » ;

ET

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

La commune du Creysse est localisée au sud-ouest du département de la Dordogne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise depuis sa création en 2013. Son territoire borde à l'Est la ville de Bergerac située à 6 minutes. Elle est intégrée au pôle urbain du SCOT Bergeracois.

L'accessibilité routière de la Commune est assurée par la RN21 sur la section qui relie Périgueux à Bergerac mais son territoire et son bourg est également traversé par l'axe très important de la D660 Bergerac-Sarlat qui longe la Vallée de la Dordogne.

Creysse est une commune dynamique sur le plan économique et accueille sur son territoire une zone commerciale et de nombreuses entreprises telles que l'entreprise VILGO ou WA CONCEPTION.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 751	60 604	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	- 0,2 %	- 0,1 %	- 0,1 %
Taux de vacance du parc de logements	12,7 %	10,2 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,07	2,02	2,03

Source : INSEE

Documents de référence en vigueur :

SCoT du Bergeracois	Approuvé le 30 septembre 2020
PLUi-HD de la CAB	Dernière modification simplifiée adoptée le 16 décembre 2021

La Communauté d'agglomération Bergeracoise (CAB)

La Communauté d'agglomération Bergeracoise a été créée par l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2013 et regroupe aujourd'hui 38 communes. Elle regroupe 14 % de la population du département de la Dordogne.

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.

Convention de réalisation n°24-24-045 - EPFNA/Creysse/CAB Page 2 sur 14

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune du Fleix et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants et réparti suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

	<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
Périmètre de veille	AP 197	2 340 m ²	Bois	Le Bourg	N	Libre
Périmètre de réalisation	AP 219	10 569 m ²	Bâti	Le Bourg	Ub / N	Libre

Sur la parcelle AP 197 est implanté actuellement un ancien magasin de meubles avec une maison d'habitation de gardiennage sur un bâtiment d'une surface d'environ 1 322 m² abandonnées depuis de nombreuses années. Un permis de démolir avait été délivré en septembre 2020 mais aucune démolition n'a été constatée.

Il s'agit d'une friche urbaine stratégique à reconquérir pour la ville. En effet, le terrain est agréable, arboré malgré une façade sur la RD 660. Le terrain borde une rivière avec un aménagement de la voie verte permettant l'accès aux écoles, services et à la ville de Bergerac.

La parcelle AP 219 est voisine de la parcelle AP 197. Cette dernière correspond à un petit corridor boisé en zone N, appartenant au même propriétaire que la parcelle objet de la présente convention. Au vu de son zonage, la parcelle est incluse dans le périmètre de veille de l'EPFNA et non en périmètre de réalisation. L'EPFNA pourra ainsi être en veille foncière. Ce corridor écologique pourrait être intégré au projet de la Commune et/ou du futur opérateur afin d'en faire une zone tampon entre le futur projet et les bâtis existants.

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 a ainsi pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : **Production de logements**

2.2.1. Le Programme

À ce jour, la Commune a arrêté le programme suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien / en démolition reconstruction / en construction neuve ;
- En collectifs / en maisons individuelles / semi collectifs

Deux hypothèses :

1^{ère} hypothèse / projet : Démolition du bâtiment, division du terrain en 5 terrains à bâtir pouvant accueillir chacun 2 maisons soit 10 maisons ;

2^{ème} hypothèse / projet : Sur l'emprise du bâtiment existant de 1 200 m², démolition et reconstruction d'un bâtiment avec 2 plateaux de 600 m² à créer :

- Un plateau divisible de 600 m² pour des logements à l'étage (pour de la colocation à destination des jeunes par exemple) soit 6 logements de 80 m² et des petits logements à vocation sociale (T1,T2)
- Un second plateau divisible de 600 m² : au rez-de-chaussée, aménagement de locaux pour des services (laverie,...) et bureaux, et facilement transformables en logements si besoin, installation de bornes électriques pour vélos et voitures.

Pour ces deux projets, il conviendra de maintenir l'accès longeant le terrain côté Creysse jusqu'à la Dordogne servant de servitude de passage pour les riverains.

Pour rappel, la parcelle objet de la présente convention est voisine de la parcelle AP 197, petit corridor boisé en zone N appartenant au même propriétaire que la parcelle objet de la présente convention. Ce corridor écologique pourrait être intégré au projet de la Commune et/ou du futur opérateur afin d'en faire une zone tampon entre le futur projet et les bâtis existants.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À 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 privé.

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
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	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 / 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 **600 000 €**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une 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 assujéti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 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 :

- Référent Technique Commune : Directeur général des services
- Référent politique Commune : Maire
- Chargée d'opérations foncières /Directeur Territorial de l'EPFNA : Léa SALVI /Nicolas PROUST

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 4 exemplaires originaux

La commune de Creysse
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Représentée par son Président,

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

Frédéric DELMARES

Frédéric DELMARES

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 049

Convention de réalisation n°24-24-020 pour le développement du commerce et des services en centre-bourg entre la Commune du Fleix et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-24-020 pour le développement du commerce et des services en centre-bourg entre la Commune du Fleix et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°24-18-107 dans la convention approuvée ;
- 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 24-24-020 pour le développement du commerce et des services en centre-bourg entre la Commune du Fleix et l'EPFNA

Objet : Installation d'une boulangerie dans un bâti vacant et dégradé, commerce inexistant aujourd'hui dans le centre-bourg.

Contexte : La commune du Fleix est localisée à l'extrémité sud-ouest du département de la Dordogne, entre Bergerac et Sainte-Foy-la-Grande, commune de Gironde.

La Commune ne fait pas partie des grands circuits touristiques du Périgord mais dispose d'un patrimoine important. Le foncier objet de cette convention faisait déjà partie du périmètre d'intervention de l'EPFNA de la précédente convention signée en 2018 dont l'ensemble des fonciers acquis dans ce cadre ont été cédés en 2023. Des négociations avaient été entamées avec les propriétaires du bien objet de la présente convention mais n'ont pu être concrétisées, faute de l'accord d'un indivisaire qui était introuvable.

Projet : En réhabilitation d'un bâti existant et vacant, installation d'une boulangerie, commerce inexistant aujourd'hui dans le centre-bourg.

Durée : 31/12/2027

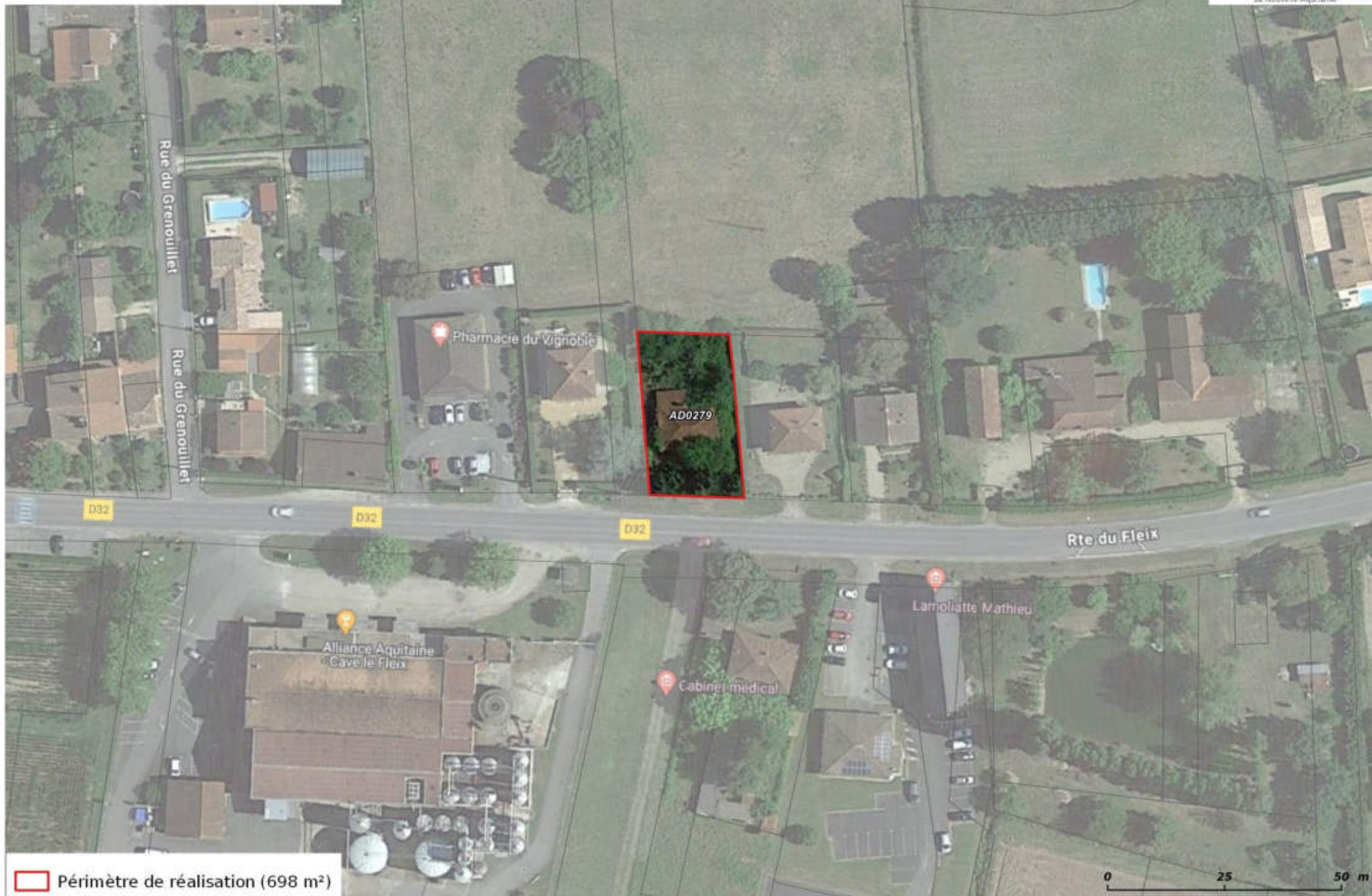
Montant : 100 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 346 € / 610 €	399 €	723 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en cœur de bourg comprenant une seule parcelle de 711 m². La parcelle comporte un bâti vacant.



 Périmètre de réalisation (698 m²)



CONVENTION REALISATION N° 24-24-020

POUR LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DES SERVICES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DU FLEIX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune du Fleix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Raymond Chandou 24 120, LE FLEIX, représentée par **Monsieur Lionel LACOMBE**, 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 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 du Fleix

La commune du Fleix est localisée dans le département de la Dordogne, à l'extrémité sud-ouest, entre Bergerac et Sainte-Foy-la-Grande, commune de Gironde. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Bergeracoise.

La Commune ne fait pas partie des grands circuits touristiques du Périgord mais dispose d'un patrimoine important avec son temple protestant inscrit aux Monuments Historiques, édifié dans le château où fut signé en 1850 la Paix du Fleix qui mit un terme à la septième guerre de Religion (1579-1580), ses maisons médiévales, ses berges de Dordogne et ses coteaux où sont cultivée la vigne.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 492	60 604	412 807
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	- 0,1 %	- 0,1 %	- 0,1 %
Taux de vacance du parc de logements	8,90 %	10,2 %	10,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,22	2,02	2,03

Source : INSEE

Documents de référence en vigueur :

SCoT du Bergeracois	Approuvé le 30 septembre 2020
PLUi-HD de la CAB	Dernière modification simplifiée adoptée le 16 décembre 2021

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 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 du Fleix et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention,

les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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>
AD 279	711 m ²	Bâti	911 rue Henri de Navarre	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

Cette emprise représente une surface totale de 711 m² et présente un pavillon dégradé et vacant depuis plusieurs années.

L'emprise faisait déjà partie du périmètre d'intervention de l'EPFNA de la précédente convention signée en 2018 dont l'ensemble des fonciers acquis dans ce cadre ont été cédés en 2023. Des négociations avaient été entamées avec les propriétaires du bien objet de la présente convention mais n'ont pu être concrétisées, faute de l'accord d'un indivisaire qui était introuvable.

La présente convention a ainsi pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : en réhabilitation du bâti existant, installation d'une boulangerie, commerce inexistant aujourd'hui dans le centre-bourg.

2.2.1. Le Programme

À ce jour, la Commune a arrêté le programme suivant :

- En réhabilitation du pavillon aujourd'hui vacant et dégradé, installation d'une boulangerie.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

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

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Par délibération en date du 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 :

X	Etudes capacitaires
X	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...)
X	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. Transfert de dépenses

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 24-18-107 et de son avenant n°1 signé le 24 mai 2023, l'EPFNA a procédé le 28/05/2019 à l'acquisition des parcelles AD n°501, 503,263, 513, 100, 426, 482, 484 et 340 afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Les parcelles AD n°501 et n°503 et AD n° 263, 513, 100, 426, 482, 484 et 340 ont été respectivement cédées les 8 novembre 2023 et 6 décembre 2023 au prix de 33 488,91 € et 89 243,84 €. Au 12/02/2024, le solde de cette opération (2418107001) est de 751 € HT.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n° 24-18-107 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 751 € HT au 12/02/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

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

5.2. 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.

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend 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.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. 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 : Monsieur Lionel LACOMBE, Maire
- Réfèrent politique Commune : Monsieur Lionel LACOMBE, Maire
- Chargée d'opérations foncières /Directeur Territorial de l'EPFNA : Léa SALVI /Nicolas PROUST

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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier 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 du Fleix
représentée par son Maire,

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

Lionel LACOMBE

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 050

Avenant n°1 de modification financière et du périmètre à la convention de réalisation n° 24-23-037 entre la Commune de Monbazillac 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 modification financière et du périmètre à la convention de réalisation n° 24-23-037 entre la Commune de Monbazillac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

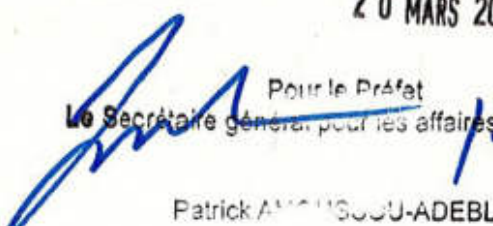
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification financière et du périmètre à la convention de réalisation n° 24-23-037 entre la Commune de Monbazillac et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de bâtis vacants afin d'y installer des logements et locaux commerciaux

Contexte : La Commune attire un grand nombre de touristes qui viennent découvrir ses vignes et son château, situé à l'entrée du bourg.

Dans le cadre de la convention signée en mai 2023, l'EPFNA est en cours de négociation d'un ensemble foncier constitué d'un ancien hôtel restaurant et d'un vaste jardin à vendre en cœur de bourg et situé en face du groupe scolaire communal. Compte tenu de la position centrale et stratégique de cet ensemble, la Commune souhaite y créer des logements communaux afin de permettre l'installation de jeunes ménages sur son territoire. La Commune souhaite désormais et également mobiliser l'EPFNA sur l'acquisition et le portage d'un autre foncier, vacant et dégradé, situé sur le même linéaire et à moins de 50mètres des parcelles objets du premier projet. Le projet de la Commune consiste en la réalisation de logements communaux et de locaux commerciaux afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg. À des fins d'anticipation et de stratégie foncière, le périmètre d'intervention de l'EPFNA englobera également les parcelles situées entre ces deux ensembles fonciers, appartenant à un même compte de propriété, et faisant déjà l'objet d'une OAP habitat au PLUi de la CAB.

Projet : La commune souhaite dynamiser son centre-bourg et accueillir de nouveaux ménages et commerces en réhabilitant des bâtis vacants et pour partie dégradés qui se situent en face du groupe scolaire et à proximité immédiate de la mairie.

Durée : 31 décembre 2026

Montant : 450 000 € + 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
334 521 € / 263 017 €	43 579 €	680 185 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en cœur de bourg comprenant deux ensemble fonciers vacants et des parcelles de terrains nus sur lesquelles il y a une OAP habitat au PLUi (parcelles cadastrées A n°1220, A n°1221, A n°1164, A n°1166, A n°719, A n°720 et d'une part



Périmètre de réalisation (5044 m²)

Foncier communal





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N° 1

À LA CONVENTION DE REALISATION N° 24-23-037

ENTRE

LA COMMUNE DE MONBAZILLAC

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Monbazillac, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise le Bourg, 241240 - Monbazillac, représentée par **Monsieur Pascal PREVOT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal

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

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 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 n° B-2023-..... du 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Monbazillac et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 3 mai 2023 une convention de réalisation (annexe n°1).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA est en cours de négociation d'un ensemble foncier constitué d'un ancien hôtel restaurant et d'un vaste jardin à vendre en cœur de bourg et situé en face du groupe scolaire communal. Compte tenu de la position centrale et stratégique de cet ensemble, la Commune souhaite y créer des logements communaux afin de permettre l'installation de jeunes ménages sur son territoire.

La Commune souhaite désormais et également mobiliser l'EPFNA sur l'acquisition et le portage d'un autre foncier situé sur le même linéaire et à moins de 100 mètres des parcelles objets du premier projet. Les parcelles A n°1164 et A n°1166 accueillent en effet des bâtis vacants et pour partie dégradés. Le projet de la Commune consiste en la réalisation de logements communaux et de locaux commerciaux afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg.

Par ailleurs, à des fins d'anticipation et de stratégie foncière, le périmètre d'intervention de l'EPFNA englobera également les parcelles situées entre ces deux ensembles fonciers, appartenant à un même compte de propriété, et faisant déjà l'objet d'une OAP habitat au PLUi de la Communauté d'agglomération bergeracoise.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Modifier le périmètre de réalisation de la convention en intégrant les parcelles A n°1164, A n°1166, A n°719, A n°720 et A n°935 pour partie ;
- Modifier le montant plafond des dépenses de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 2 « Périmètre d'intervention » de la convention.

En ce sens, le périmètre de réalisation foncière est désormais constitué des parcelles cadastrées A n°1220, A n°1221, A n°1164, A n°1166, A n°719, A n°720 et d'une partie de la parcelle A n°935.

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
A 1220 et 1221	2 427 m ²	Ancien hôtel-restaurant avec jardin	Lieu-dit Le Bourg	Ua	Libre
A 1164 et A 1166	1 178 m ²	Maison d'habitation et dépendances avec jardin	Lieu-dit Le Bourg	Ua	Libre
A 719, A 720, A 935 p	1 337 m ²	Terres, prés	Lieu-dit Le Bourg	AU et Ua	Libre



ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL :

Il est nécessaire de modifier l'article 4 « Engagement financier globale au titre de la convention ».

Afin de permettre les acquisitions prochaines des parcelles visées ci-avant, il est nécessaire de modifier le montant de l'engagement financier global. Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 800 000, 00 € (huit cent mille euros).

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Monbazillac
représentée par son Maire

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

Pascal PREVOST

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-23-037

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-051

Avenant n°1 de prorogation, de modification du périmètre et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle n°24-19-149 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Coly-Saint-Amand, la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme 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, de modification du périmètre et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle n°24-19-149 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Coly-Saint-Amand, la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE



20 MARS 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation, de modification du périmètre et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle n°24-19-149 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Coly-Saint-Amand, la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme et l'EPFNA

Objet : Implantation d'artisans en cœur de bourg et d'une activité de gîte.

Contexte : Afin de maintenir son attractivité, la Commune, classée "Plus Beaux Villages de France" avait sollicité l'EPFNA pour réimplanter des logements et des services dans son petit bourg très touristique l'été.

En ce sens, l'EPFNA avait acquis un ancien restaurant et son logement vacant depuis plusieurs années, situés en cœur de bourg. Le bien a été cédé à la Commune en septembre 2022. La Commune y réalise actuellement des travaux afin d'y installer un café associatif et une résidence d'artistes.

Un second foncier, situé en périmètre de veille, juste en face du premier a aussi été acquis par l'EPFNA en septembre 2022. Le projet de la commune consiste en la pérennisation d'une activité d'artisanat et en l'installation de gîtes à l'étage. L'avenant doit permettre de l'ajouter au périmètre de réalisation.

La Commune sollicite également l'EPFNA pour un nouveau projet, situé à 50 mètres des deux premiers et qui viendra compléter l'offre de commerces sur le bourg. Il s'agit d'un bâtiment vacant, à vendre, que la Commune souhaite réhabiliter afin d'y installer un artisan. L'artisan est déjà identifié, il s'agit d'un potier qui possède déjà un atelier avec un four à une dizaine de kilomètres et qui recherche un point de vente. La Commune entend également mener un projet en lien avec le CIAP.

Projet : Très touristique, la Commune souhaite développer son offre de logements et de commerces en cœur de bourg. Un bien a déjà été acquis puis recédé à la commune. Un deuxième bien a été acquis par l'EPFNA, l'usufruit sera prochainement cédé à la Commune afin qu'elle pérennise une activité d'artisanat et qu'elle installe des gîtes à l'étage. Elle sollicite désormais l'EPFNA pour l'acquisition d'un autre bien à 50 mètres des deux premiers projets afin d'y installer un artisan (déjà identifié) et de mener un projet en lien avec le CIAP (hypothèse)

Durée : 31/03/2024 -> 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
285 702 € / 186 397 €	72 554 €	167 956 €

Périmètre : Périmètre de réalisation composé des parcelles ZC 100, ZC 101, ZC 91. Les parcelles sont toutes bâties et se situent en cœur de bourg à seulement quelques mètres les unes des autres.









**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-19-149
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE COLY-SAINT-AMAND,

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HOMME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Coly-Saint-Amand, dont le siège est situé 27 rue de l'Hôpital, Saint-Amand-de-Coly – 24 290 COLY-SAINT-AMAND, représentée par son Maire, **Monsieur Vincent GEOFFROID**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....

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

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme, dont le siège est situé 28 Avenue de la Forge – 24 620 LES EYSIES - représentée par son Président, **Monsieur Philippe LAGARDE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** » ;

d'une part,



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

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

COMMUNE DE COLY-SAINT-AMAND (24)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille (5,44 ha)
 Périmètre de réalisation (670 m²)

PROJET

PRÉAMBULE

La Commune de Coly-Saint-Amand, la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 10 février 2020 la convention opérationnelle n°24-19-149 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg. Cette dernière avait pour objectif d'appuyer la Commune, classée « Plus Beaux Village de France » dans sa volonté de développement du logement et du commerce dans son bourg.

Un premier bien, un restaurant et son logement, tous deux vacants, ont été acquis par l'EPFNA et cédé à la Commune. Elle mène actuellement des travaux afin d'y installer un café associatif et une résidence d'artistes.

Un second foncier (parcelle ZC 101) situé en périmètre de veille, juste en face du premier, a aussi été acquis par l'EPFNA en septembre 2022. La Commune souhaite y pérenniser l'activité d'un artisan et installer des gîtes à l'étage.

L'EPFNA est désormais sollicité pour un autre bâti, situé à moins de 50 mètres des premiers projets et qui jouxte l'office de tourisme. Il s'agit d'un bâtiment à vendre que la Commune souhaite réhabiliter afin d'y installer un artisan potier, déjà identifié. La Commune souhaiterait également mener un projet en lien avec le CIAP (centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine) mais ce projet est encore à l'état de réflexion.

L'avenant a ainsi pour but d'élargir le périmètre de réalisation et de proroger la durée de vie de la convention, en égard à son échéance fixée en mars 2024 et à l'inclusion d'un nouveau projet.

L'EPFNA est par ailleurs doté d'un nouveau Programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023. Le présent avenant a donc également pour but de mettre à jour les dispositions du préambule relative au PPI de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MISE A JOUR DU PPI DE L'EPFNA

Les dispositions du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention sont modifiées comme suit :

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.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION

L'article 2 – Périmètres d'intervention est modifié comme suit :

Les parcelles ZC 101 et ZC 91 sont intégrées au périmètre de réalisation.

Le périmètre de réalisation est désormais composé des parcelles ZC 100, ZC 101 et ZC 91.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

Cette convention sera échue au 31 décembre 2027.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

PROJET

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Coly-Saint-Amand
représentée par son Maire,

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme,
représentée par son Président

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

Vincent GEOFFROID

Philippe LAGARDE

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°24-19-149

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 052

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-152 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mios 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°33-19-152 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mios et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-152 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mios et l'EPFNA

Objet : Veille sur les périmètre U1 et U2 pour la revitalisation du centre-bourg

Contexte : La commune de Mios est localisée au sud-ouest du département de la Gironde. Dans le canton de Gujan-Mestras, Mios à l'interface entre le Bassin d'Arcachon et l'aire métropolitaine bordelaise. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, qui regroupe sept autres communes, et du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne dont le territoire couvre une partie de la Gironde et des Landes.

Projet : Le développement de Mios depuis plus de quinze ans est lié à une forte attractivité de la commune auprès d'un certain profil de population qui cherche à s'installer à proximité des pôles urbains du Bassin et de l'agglomération bordelaise. Cette dynamique démographique induit des besoins en équipements, commerces, services, ou encore en transports.

Durée : 30/06/2026

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 098 035 € / 5 985 817 €	856 379 €	8 251 125 €

Périmètre : Périmètre de réalisation comprenant une maison d'habitation sur une parcelle d'environ 2576m²





AVENANT N°1

A LA CONVENTION REALISATION N°33-19-152

D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MIOS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Mios**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 11 place du Onze Novembre à MIOS (33380), représentée par **Monsieur Cédric PAIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date 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 Conseil d'administration n°CA-2024-XXX en date du 14/03/2024,

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune a sollicité l'EPFNA pour un travail de prospection foncière sur les parcelles du centre-bourg situées dans les zones U1 et U2 au PLU. Deux fonciers ont d'ores et déjà été acquis par l'EPFNA.

Un gisement foncier sur le centre-bourg a été réalisé afin d'apporter à la commune des éléments de réflexion et envisager une stratégie d'intervention foncière. Ce gisement a été présenté à la commune en date du 09 février 2022.

Après un échange avec vous, des nouvelles conventions pourront permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation adaptés aux orientations et objectifs de la commune.

L'EPFNA a acquis:

- les parcelles AD n°37 le 21/09/2020 au prix de 200 000€ et AD n°39 le 18/06/2020 au prix de 140 000€
- la parcelle AC n°32 – 16 rue Charles DUOLE - le 09 juin 2021 à 539 000€ HT

L'EPFNA a accepté l'offre de Gironde Habitat pour la réalisation d'un programme de 20 LLS au prix de 439000€ nécessitant l'attribution d'une minoration SRU sur la parcelle AC n°32.

La convention arrivant à échéance le 18/06/2024, il est nécessaire de proroger la convention le temps de finaliser la cession à Gironde Habitat et la cession des parcelles AD 37 et 39 à la commune.

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

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.

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 33-19-152 – MIOS/EPFNA

Page 2 sur 5

Paraphes

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 - CADRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 1 « Objet de la convention » :

2.1. Objet de la convention

- 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.

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA 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 3. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier et remplacer l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au **30/06/2026**.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux.

La commune de Mios
Représentée par son maire

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

Cédric PAIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2024/XXX en date du XX/XX/2024

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-19-152

Annexe n° 2 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-053

Convention de veille n°33-24-046 pour la production de logements - Rue Jehenne - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-24-046 pour la production de logements - Rue Jehenne - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-20-076 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-24-046 pour la production de logements - Rue Jehenne - entre la Commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Arcachon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 22 novembre 2023 à l'acquisition des parcelles AE n°284 et 749, afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073009) est de 646 584,40 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 646 584,40 € HT au 19 janvier 2024. 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.

Projet : Cet îlot est identifié pour permettre la réalisation de 26 logements dont 50 % de LLS. L'EPFNA est propriétaire d'une partie du site et reste en veille sur les autres fonciers.

Durée : 4 ans

Montant : 4 000 000 €

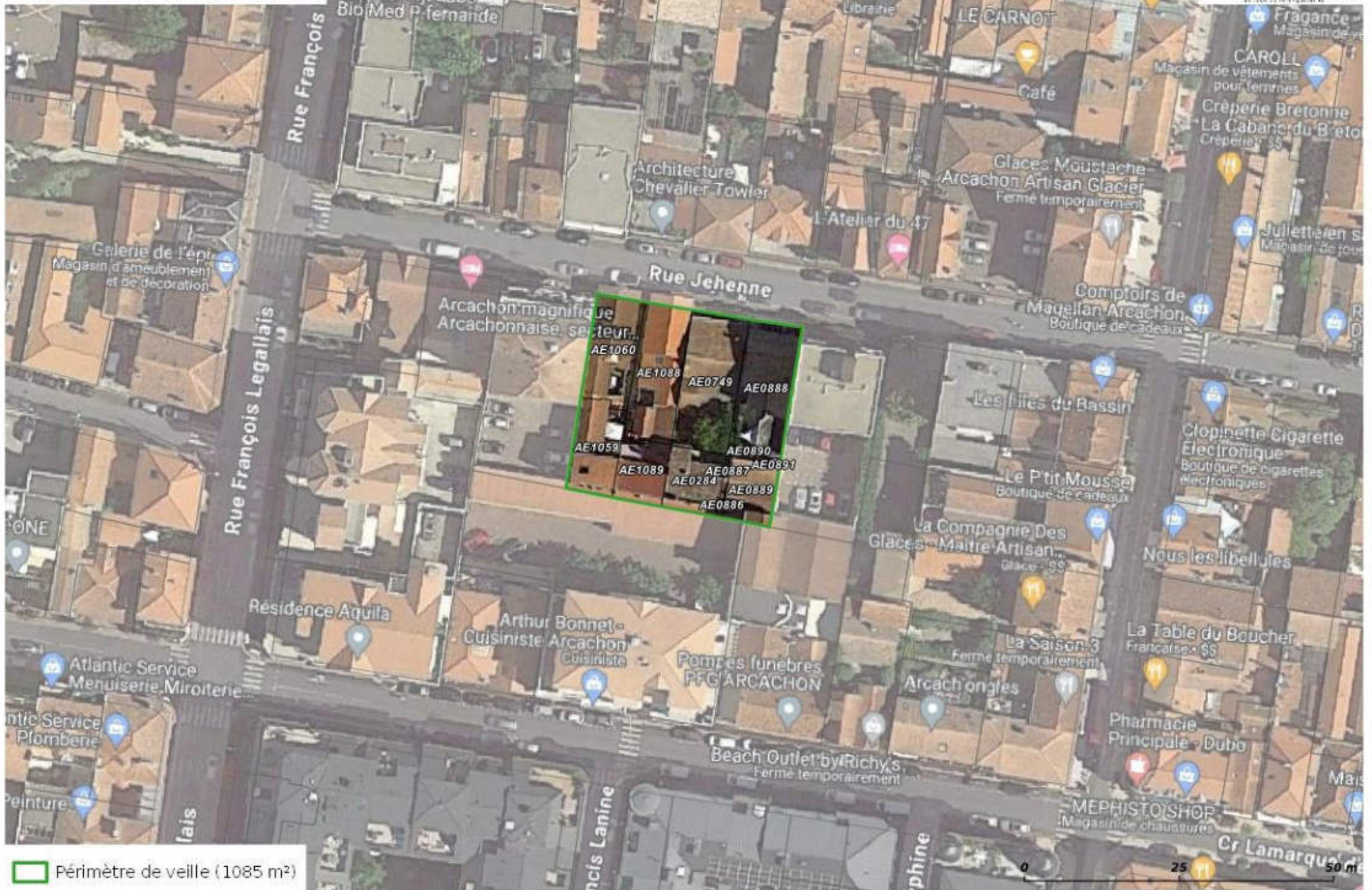
Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
20 703 889 € / 6 658 775 €	6 886 413 €	35 685 699 €

Périmètre : Parcelles AE 749, AE 284, AE 889, AE 888, AE 890, AE 887, AE 886, AE 1060, AE 1088, AE 1059 et AE 1089 d'une superficie totale de 1 073 m².

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de veille (1085 m²)



CONVENTION DE VEILLE N° 33-24-046

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS - RUE JEHENNE -

ENTRE

LA COMMUNE D'ARCACHON

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arcachon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Place Lucien de Gracia 33120 Arcachon , représentée par **Monsieur Yves FOULON**, 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 Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON – représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du.....,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d’Arcachon

La commune d’Arcachon est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d’agglomération du Bassin d’Arcachon Sud depuis le 7 décembre 2001.

L’accessibilité routière de la commune est assurée par l’autoroute A63 par les D1250, N250 et A660. Elle est desservie par la gare d’Arcachon reliant la commune à la métropole bordelaise.

La commune d’Arcachon 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	11 076 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,1 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	9,2 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	1,8 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,66	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, adoptant le Programme Local de l’Habitat 2016 – 2021.

Documents d’urbanisme en vigueur :

Document	Date d’approbation	Remarques sur l’évolution du document
PLU	26/01/2017	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d’élaboration	Elaboration prescrite le 9/07/2018

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, 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 « ILOT RUE JEHENNE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Adresse cadastrale	Contenance (m²)	Type de bien	Zonage PLU	Particularités	Occupation
AE 749	44 RUE JEHENNE	200	Bâti	UM1	Propriété de l'EPFNA	Libre
AE 284		92	Bâti			
AE 889	42 RUE JEHENNE	80	Bâti			
AE 888		186	Bâti			
AE 890		7	Non bâti			
AE 887		6	Non bâti			
AE 886	42 RUE JEHENNE	4	Bâti			
AE 891	42 RUE JEHENNE	3	Non bâti			
AE 1060	48 RUE JEHENNE	132	Bâti			
AE 1088	46 RUE JEHENNE	172	Bâti			
AE 1059	48 RUE JEHENNE	114	Bâti			
AE 1089	46 RUE JEHENNE	80	Bâti			
TOTAL		1 076				



2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur les fonciers identifiés d'un commun accord avec la Commune ;
- pourra préempter les biens identifiés même en période d'études.

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.

A ce stade, l'EPFNA a acquis les parcelles AE 749 et AE 284.

En parallèle, l'EPFNA a sollicité les bailleurs sociaux afin d'analyser le potentiel de constructibilité à l'échelle de l'ilot. D'après les différents retours, il serait possible de produire environ une trentaine de logements dont 50 % de logements locatifs sociaux.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre 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°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 22 novembre 2023 à l'acquisition des parcelles AE n°284 et 749, afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073009) est de 646 584,40 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 646 584,40 € HT au 19 janvier 2024. 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 2028.

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 4 000 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de vente 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 date d'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2028.

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 : M. Stéphane MASSONNET, DGS ou Mme. Angélique ICHER, directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER
- Chef de projets de l'EPFNA : M. Aziz TRAORE

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 d'Arcachon
représentée par son maire,

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

Yves FOULON

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

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

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 054

Convention de réalisation n°33-24-047 pour la production de logements - Avenue de la Libération - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-24-047 pour la production de logements - Avenue de la Libération - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-20-076 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 14/03/2024

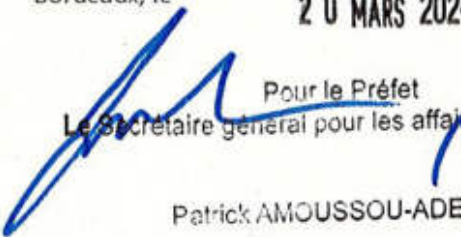
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-047 pour la production de logements - Avenue de la Libération - entre la Commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Arcachon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 01 décembre 2022 à l'acquisition de la parcelle AP n°255, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073003) est de 1 286 766,85 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 286 766,85 € HT au 19 janvier 2024. 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.

Projet : Cet îlot est identifié pour permettre la réalisation d'une vingtaine de logements dont 50 % de LLS. L'EPFNA est propriétaire du site.

Durée : 4 ans

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
20 703 889 € / 6 658 775 €	6 886 413 €	35 685 699 €

Périmètre : Parcelle non bâtie, cadastrée AP 255, située au 26 avenue de la Libération et d'une superficie de 1 448 m²



 Périmètre de réalisation (1524 m²)



CONVENTION REALISATION N° 33-24-047

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS « AVENUE DE LA LIBERATION »

ENTRE

LA COMMUNE DE D'ARCACHON

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arcachon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Place Lucien de Gracia 33120 Arcachon , représentée par **Monsieur Yves FOULON**, 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 Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON – représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du.....,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d’Arcachon

La commune d’Arcachon est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d’agglomération du Bassin d’Arcachon Sud depuis le 7 décembre 2001.

L’accessibilité routière de la commune est assurée par l’autoroute A63 par les D1250, N250 et A660 . Elle est desservie par la gare d’Arcachon reliant la commune à la métropole bordelaise.

La commune d’Arcachon 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	11 076 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,1 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	9,2 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	1,8 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,66	1,96	2,12

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, adoptant le Programme Local de l’Habitat 2016 – 2021.

Documents d’urbanisme en vigueur :

Document	Date d’approbation	Remarques évolutions du document
PLU	26/01/2017	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d’élaboration	Elaboration prescrite le 9/07/2018

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'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 centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, 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 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 réalisation au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

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

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AP 255	1448 m ²	Terrain non bâti	26 avenue de la Libération	UP6	Une partie en espace vert protégé / Propriété de l'EPFNA	Libre



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle pour la production de logements. La parcelle AP 255 a fait l'objet d'une acquisition par l'EPFNA suite à l'exercice du droit de préemption en 2022.

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

2.2.A - Le Programme

Dans le cadre du dépôt de la DIA, des études de pré faisabilité avaient été demandées aux bailleurs sociaux de Gironde, sur la parcelle objet de la DIA. Ces études faisaient apparaître un déficit foncier considérable sur cette opération.

Une pré faisabilité a d'ores et déjà été rendue en début 2022 par le groupement Pichet/Domofrance, pour la production de 18 logements dont 10 logements locatifs sociaux, parcelles AP 255 (propriété de l'EPFNA) et AP 222 (attenance).

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

Une nouvelle consultation a été menée auprès des bailleurs sociaux, sur la base d'un projet uniquement sur la parcelle AP 255, afin de voir la programmation possible et si un équilibre serait envisageable.

Compte tenu des études préalables réalisées par les bailleurs sociaux sur la base de la seule parcelle AP 255, le déficit foncier est compris entre 500 000 € et 800 000 € pour la réalisation d'une quinzaine de logements dont 50 % de locatifs sociaux.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un opérateur immobilier privé ou à un bailleur social. Pour ce faire une consultation d'opérateur sera lancée courant 2024 afin de sélectionner le lauréat pour la réalisation de l'opération.

Un processus de négociation pourrait être engagé avec les propriétaires de la parcelle AP 222, en vue d'une acquisition par le lauréat de la consultation d'opérateur afin d'agrandir l'assiette foncière du projet.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2024
- Réalisation des études complémentaires : 2024
- Consultation d'opérateurs : 2024
- Signature promesse de cession : 2025
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2025
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2026
- Mise en service : 2028

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

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté préfectoral en date du 02 février 2024.

L'EPFNA :

- 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 :

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	x	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

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

ARTICLE 4 - 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°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 01 décembre 2022 à l'acquisition de la parcelle AP n°255, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073003) est de 1 286 766,85 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 286 766,85 € HT au 19 janvier 2024. 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 2028.

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 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.

4.3. Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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 date d'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2028.

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 : M. Stéphane MASSONNET, DGS ou Mme. Angélique ICHER, directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER

- Chef de projets de l'EPFNA : M. Aziz TRAORE

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 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 8 – 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 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Arcachon
représentée par son maire,

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

Yves FOULON

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

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

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 055

Convention de réalisation n°33-24-048 pour la production de logements - Rue Baleste Guilhem et Thomas Illyricius - entre la Commune d'Arcachon, 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,

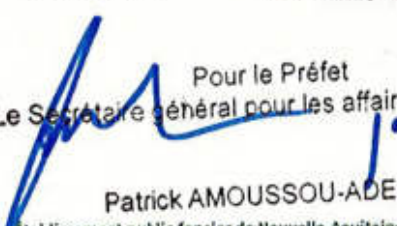
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-048 pour la production de logements - Rue Baleste Guilhem et Thomas Illyricius - entre la Commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-20-076 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-048 pour la production de logements - Rue Baleste Guilhem et Thomas Illyricius - entre la Commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Arcachon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 02 août 2023 à l'acquisition des parcelles AD n°202, 203 et 395 ainsi que le 07 septembre 2023 à l'acquisition de la parcelle AD n°396, afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073006) est de 2 242 918,48 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 2 242 918,48 € HT au 19 janvier 2024. 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.

Projet : Cet îlot est identifié pour permettre la réalisation de 20 logements dont 50 % de LLS. L'EPFNA est propriétaire du site.

Durée : 4 ans

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
20 703 889 € / 6 658 775 €	6 886 413 €	35 685 699 €

Périmètre : Fonciers cadastrés AD n°202-203-395-396 d'une superficie totale de 561 m², sis 11, 11B et 11T rue Baleste Guilhem et 2 rue Thomas Illyricius à Arcachon.



Périmètre de réalisation (576 m²)



CONVENTION REALISATION N° 33-24-048

**POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS « RUE BALESTE GUILHEM ET THOMAS
ILLYRICIUS »**

ENTRE

LA COMMUNE DE D'ARCACHON

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arcachon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Place Lucien de Gracia 33120 Arcachon , représentée par **Monsieur Yves FOULON**, 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 Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON – représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du.....,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d’Arcachon

La commune d’Arcachon est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d’agglomération du Bassin d’Arcachon Sud depuis le 7 décembre 2001.

L’accessibilité routière de la commune est assurée par l’autoroute A63 par les D1250, N250 et A660 . Elle est desservie par la gare d’Arcachon reliant la commune à la métropole bordelaise.

La commune d’Arcachon 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	11 076 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,1 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	9,2 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	1,8 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,66	1,96	2,12

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, adoptant le Programme Local de l’Habitat 2016 – 2021.

Documents d’urbanisme en vigueur :

Document	Date d’approbation	Remarques évolutions du document
PLU	26/01/2017	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d’élaboration	Elaboration prescrite le 9/07/2018

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'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 d’Arcachon, 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 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 réalisation au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « RUE BALESTE GUILHEM ET THOMAS ILLYRICIUS » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AD 202	75 m ²	Bâti	2 RUE THOMAS ILLYRICIUS	UM2	Propriété de l'EPFNA	Libre
AD 203	211 m ²	Bâti	11 RUE BALESTE GUILHEM			
AD 395	94 m ²	Bâti	11B RUE BALESTE GUILHEM			
AD 396	181 m ²	Bâti	119 CRS LAMARQUE DE PLAISANCE			



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle pour la production de logements. Les parcelles identifiées dans le cadre de la présente convention de réalisation ont fait l'objet d'une acquisition par l'EPFNA suite à l'exercice du droit de préemption en septembre 2023.

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

2.2.A - Le Programme

L'EPFNA a lancé en fin d'année dernière une consultation d'opérateurs en vue de la cession des fonciers 11 rue Baleste Guilhem et 2 rue Thomas Illyricus à Arcachon. La consultation était uniquement ouverte aux bailleurs nous ayant répondu dans le cadre de la DIA. Le cahier des charges était le suivant :

- 4 parcelles d'une superficie de 561 m²
- Secteur UM2 du PLU (qui correspond aux franges entourant l'hypercentre) avec une possibilité de "bonus" de constructibilité
- 50 % LLS minimum
- Charge foncière de 2 240 000 €
- 30 % de PLAI minimum et 20 % de PLS maximum
- Possibilité d'étudier l'intégration de BRS
- Possibilité d'étudier le stationnement enterré

Au 15 décembre, nous avons reçu trois propositions pour la réalisation de :

- 12 logements dont 6 logements locatifs sociaux ;
- 17 logements dont 9 logements locatifs sociaux ;
- 7 logements locatifs sociaux avec un commerce en rez-de-chaussée.

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

Compte tenu des études réalisées par les bailleurs sociaux dans le cadre de la consultation, le déficit foncier est estimé entre 1,3 millions d'euros et 1,7 millions d'euros en fonction des propositions.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un opérateur immobilier privé ou à un bailleur social.

La première consultation ayant été déclarée infructueuse, une nouvelle consultation d'opérateur sera lancée courant 2024 afin de sélectionner le lauréat pour la réalisation de l'opération.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Consultation d'opérateurs : 2024
- Signature promesse de cession : 2025
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2025
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2026
- Mise en service : 2028

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

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté préfectoral en date du 02 février 2024.

L'EPFNA :

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

La Commune 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°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 02 août 2023 à l'acquisition des parcelles AD n°202, 203 et 395 ainsi que le 07 septembre 2023 à l'acquisition de la parcelle AD n°396, afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073006) est de 2 242 918,48 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 2 242 918,48 € HT au 19 janvier 2024. 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 2028.

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 indépendantes.

4.3. Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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 date d'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2028.

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 : M. Stéphane MASSONNET, DGS ou Mme. Angélique ICHER, directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER
- Chef de projets de l'EPFNA : M. Aziz TRAORE

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 – 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 8 – 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 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Arcachon
représentée par son maire,

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

Yves FOULON

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

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

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 056

Convention de réalisation n°33-24-050 pour la production de logements - Avenue du Général Berdoulat - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-24-050 pour la production de logements - Avenue du Général Berdoulat - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-20-076 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-050 pour la production de logements - Avenue du Général Berdoulat - entre la Commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Arcachon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 01 février 2023 à l'acquisition de la parcelle AP n°64, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073005) est de 901 765,97 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 901 765,97 € HT au 19 janvier 2024. 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.

Projet : Cet îlot est identifié pour permettre la réalisation de 10 LLS. L'EPFNA est propriétaire du site.

Durée : 4 ans

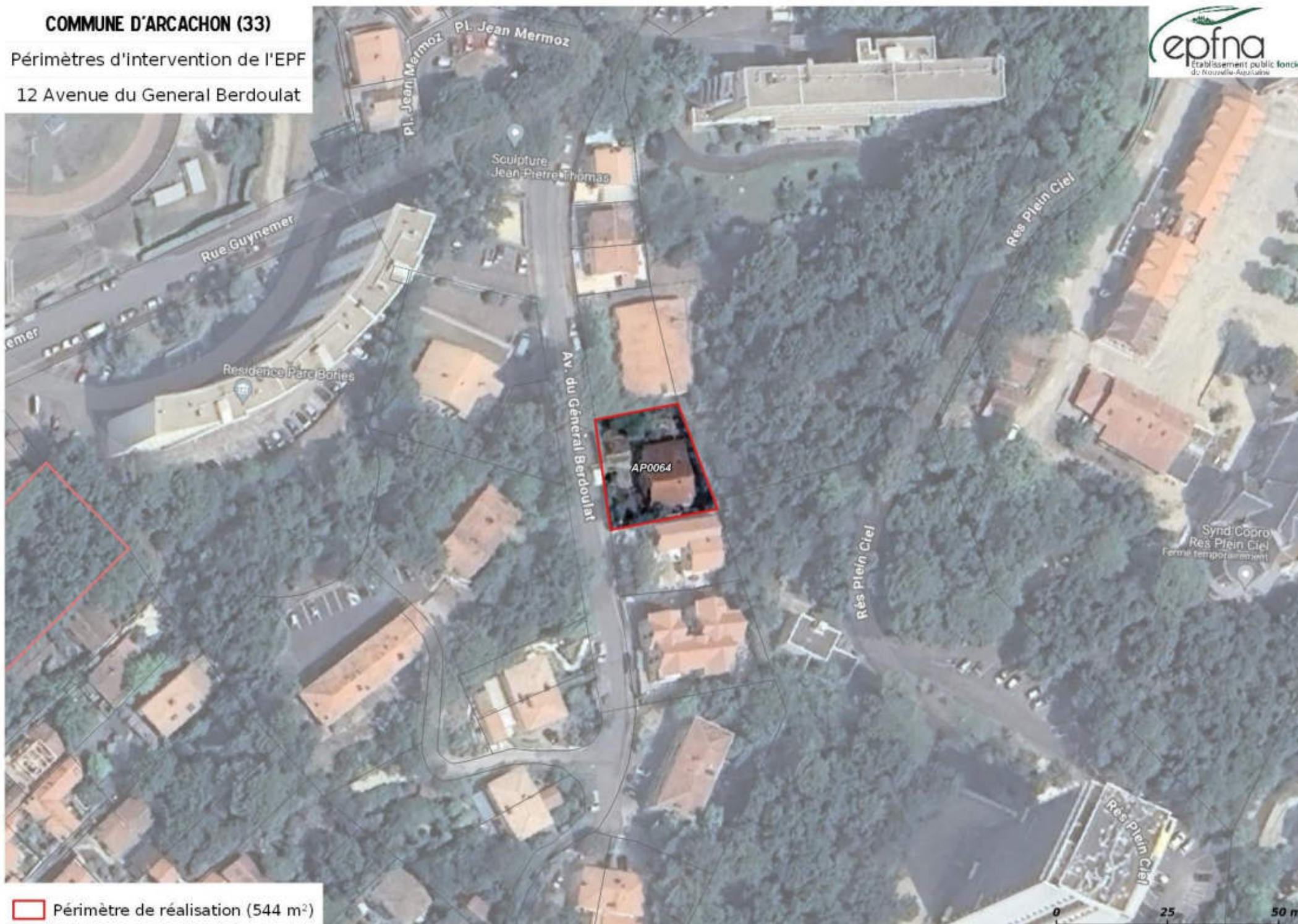
Montant : 1 000 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
20 703 889 € / 6 658 775 €	6 886 413 €	35 685 699 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur la parcelle AP 64, située au 12 avenue du Général Berdoulat d'une superficie de 546 m².



 Périmètre de réalisation (544 m²)



CONVENTION REALISATION N° 33-24-050

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS « AVENUE DU GENERAL BERDOULAT »

ENTRE

LA COMMUNE DE D'ARCACHON

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arcachon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Place Lucien de Gracia 33120 Arcachon , représentée par **Monsieur Yves FOULON**, 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 Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON – représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du.....,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d’Arcachon

La commune d’Arcachon est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d’agglomération du Bassin d’Arcachon Sud depuis le 7 décembre 2001.

L’accessibilité routière de la commune est assurée par l’autoroute A63 par les D1250, N250 et A660 . Elle est desservie par la gare d’Arcachon reliant la commune à la métropole bordelaise.

La commune d’Arcachon 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	11 076 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,1 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	9,2 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	1,8 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,66	1,96	2,12

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, adoptant le Programme Local de l’Habitat 2016 – 2021.

Documents d’urbanisme en vigueur :

Document	Date d’approbation	Remarques évolutions du document
PLU	26/01/2017	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d’élaboration	Elaboration prescrite le 9/07/2018

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Conformément 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 d'Arcachon, 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 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 réalisation au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « AVENUE DU GENERAL BERDOULAT » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AP 64	546 m ²	Bâti	12 Avenue du Général Berdoulat	UE / UP6	Une partie en espace vert protégé / Propriété de l'EPFNA	Libre



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle pour la production de logements. La parcelle AP 64 a fait l'objet d'une acquisition par l'EPFNA suite à l'exercice du droit de préemption en 2023.

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

2.2.A - Le Programme

Dans le cadre du dépôt de la DIA, des études de préféabilité avaient été demandées aux bailleurs sociaux de Gironde, sur la parcelle objet de la DIA. Ces études faisaient apparaître un déficit foncier considérable sur cette opération.

D'après les études des bailleurs sociaux, le site présente un potentiel de réalisation d'une dizaine de logements dont a minima 50 % en locatifs sociaux.

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

Compte tenu des études préalables réalisées par les bailleurs sociaux sur la base de la parcelle AP 64, le déficit foncier est estimé à environ 774 000 € pour la réalisation d'une dizaine de logements dont 50 % de locatifs sociaux.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un opérateur immobilier privé ou à un bailleur social. Pour ce faire une consultation d'opérateur sera lancée courant 2024 afin de sélectionner le lauréat pour la réalisation de l'opération.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Consultation d'opérateurs : 2024
- Signature promesse de cession : 2025
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2025
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2026
- Mise en service : 2028

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

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté préfectoral en date du 02 février 2024.

L'EPFNA :

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

La Commune 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°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 01 février 2023 à l'acquisition de la parcelle AP n°64, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073005) est de 901 765,97 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 901 765,97 € HT au 19 janvier 2024. 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 2028.

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 1 000 000€.

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

4.3. Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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 date d'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2028.

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 : M. Stéphane MASSONNET, DGS ou Mme. Angélique ICHER, directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER
- Chef de projets de l'EPFNA : M. Aziz TRAORE

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 – 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 8 – 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 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Arcachon
représentée par son maire,

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

Yves FOULON

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

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

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 057

Convention SRU n°33-24-062 entre l'Etat, la Commune d'Arcachon 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 SRU n°33-24-062 entre l'Etat, la Commune d'Arcachon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **20 MARS 2024**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention SRU n°33-24-062 entre l'Etat, la Commune d'Arcachon et l'EPFNA

Objet : Convention SRU entre l'Etat, la Commune d'Arcachon et l'EPFNA en vue de définir les modalités d'exercice du droit de préemption

Contexte : La commune d'Arcachon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Un objectifs de production de logements sociaux est fixé dans le cadre du triennal 2022 - 2025.

Projet : Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre la préfète et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPFNA intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logements sociaux et l'appui aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux. La présente convention tripartite encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention tripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Durée : 3 ans

Montant : sans objet

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
20 703 889 € / 6 658 775 €	6 886 413 €	35 685 699 €

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble des zones U et AU de la commune d'Arcachon

CONVENTION TRIPARTITE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN
COMMUNE D'ARCACHON

ENTRE

L'État, représenté par Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur Etienne GUYOT
d'une première part,

La commune d'Arcachon, dont le siège est situé place Lucien de Gracia, représentée par son maire,
Monsieur Yves FOULON, dûment habilité par une **délibération du conseil municipal du XX/XX/2024**
d'une deuxième part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et
commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du grand cerf à Poitiers, représenté par son directeur général,
Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération
du bureau **n° B-2024-XXX du XXXX**,
d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune d'Arcachon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un objectif de 456 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il est rappelé que cet arrêté préfectoral de carence, assorti du taux de majoration des prélèvements, a été pris en considération de :

- la participation financière de la commune à des opérations de logements locatifs sociaux ;
- du fait que la commune dispose d'un territoire contraint et de capacités à construire très réduites,
- et d'un coût du foncier très élevé.

Au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 12,89 % (989 logements sociaux et 7670 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 928 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 232 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1^{er} janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption à un Établissement Public Foncier État ou local ou à des bailleurs sociaux.

L'État a donc sollicité l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Elle nécessite une implication forte de la commune et de l'EPFNA pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 2 février 2024, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFNA dans les périmètres où la commune l'a instauré par délibération du conseil municipal du 25 juin 1999, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

La présente convention a pour objet de déterminer, au service de la mobilisation de fonciers pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFNA devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune d'Arcachon en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'EPFNA,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du conseil municipal du 25 juin 1999 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui :

- d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le Préfet peut, sur demande motivée de la commune initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, la commune à exercer ce droit pour ce seul bien. L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée (cf article 5.1 -B).

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'État en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 5.1-D,
- unilatéralement par l'État en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA.

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 4 – INTERVENTION DU DÉLÉGATAIRE DU DPU

Le délégataire du DPU exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention du délégataire du DPU consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

Convention tripartite État – Commune d'Arcachon – EPFNA

La commune et le délégataire du DPU ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État et de la ville d'Arcachon : construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale, respect de la politique de développement urbain de la ville, usage économe du foncier, qualité architecturale, intégration dans le paysage environnant, etc.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PARTENARIAT

En préambule il est rappelé que l'absence de préemption dans le délai légal de 2 mois vaut renonciation.

5.1 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DIA

A/ Réception et pré-instruction des DIA

Les DIA sont réceptionnées par la mairie sous format papier ou électronique.

À réception, la commune pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

B/ Transmission des DIA

Conformément à l'article L213-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les DIA doivent être transmises à la DDTM dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

À cet effet, la commune transmettra tous les vendredis à l'État et au délégataire du DPU par messagerie électronique ou par un lien de téléchargement les DIA réceptionnées ainsi que les pièces jointes mentionnées sur la DIA.

La commune émettra son avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable). En cas d'avis favorable, la commune alertera dans son mail de transmission hebdomadaire.

Si la commune n'a reçu aucune DIA, elle transmettra un état néant.

Renoncement du droit de préemption par l'État pour un bien seul

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où un bien retiendrait l'attention de la commune pour un projet d'intérêt général (exemple : extension d'une école), et qu'il s'avère n'être pas pertinent pour un projet de logements, l'État pourra renoncer pour lui-même à exercer le droit de préemption, et autoriser la commune à exercer ce droit pour ce bien seul.

Pour ce faire, la commune transmettra à l'État et au délégataire du DPU, en même temps que la DIA, un courrier motivé de demande de renoncement en détaillant le projet envisagé. Après échanges entre les signataires de la présente convention, et en cas d'avis favorable du préfet, l'État prendra un arrêté préfectoral de renoncement pour lui-même à exercer le droit de préemption pour ce bien seul. Cet arrêté sera transmis à la commune et au délégataire du DPU.

C/ Examen des DIA par l'État et le délégataire du DPU

L'État et le délégataire du DPU examinent les DIA reçues et l'analyse produite par la commune inscrite dans RESANA.

Le délégataire du DPU et l'État détailleront leurs avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications) dans un délai de 2 semaines à compter de la transmission par la commune de la DIA à l'État et au délégataire.

Si l'une des 3 parties (commune, État, délégataire du DPU) considère qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, une brève réunion tripartite (maximum 15 minutes) est organisée par l'État pour débattre de cet examen approfondi. Compte tenu du calendrier restreint, cette réunion, qui se fera par

visioconférence, se tiendra sous 5 jours ouvrés à compter de la date limite de dépôt de l'avis sur RESANA (soit 3 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune).

À l'issue de cette réunion, un avis collégial est pris sur l'examen de l'opportunité d'une préemption ou sur la renonciation. Cet avis est confirmé par l'État au délégataire du DPU et à la commune par messagerie électronique.

D/ Suites données aux DIA

Examen d'une opportunité de préemption retenue

S'il a été décidé, lors de la réunion tripartite, d'envisager une préemption, le délégataire du DPU :

- sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien,
- sollicite les bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une étude de pré-faisabilité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi.

À l'issue de ces démarches, et au plus tard 10 jours avant la date limite de préemption, le délégataire du DPU proposera de manière écrite (par message électronique) à la commune et à l'État, soit la préemption motivée (au prix de la DIA ou en révision de prix) en joignant le formulaire d'accord à remplir, soit la renonciation motivée. Le délégataire du DPU joindra à cette sollicitation tous les documents utiles (évaluation des domaines, propositions des bailleurs, étude de capacité le cas échéant, fiche récapitulative, etc.)

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption du délégataire du DPU, l'État et la commune confirmeront par écrit leur position à cet égard (formulaire d'accord signé envoyé par courriel au délégataire du DPU).

Si l'État et la commune donnent leur accord sur la préemption proposée par le délégataire du DPU, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

Renonciation retenue

S'il a été décidé de renoncer à la préemption, que ce soit à la suite de l'examen des DIA ou de la réunion tripartite, le délégataire du DPU laissera courir le délai légal de 2 mois qui vaudra renonciation (sauf demande expresse d'un notaire détaillé dans l'article 5.3).

En cas de désaccord à l'issue de la réunion tripartite

Si l'État considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre aux parties d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, et demander au délégataire du DPU de préempter.

Il est à noter qu'un refus de préemption sur des biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux pourra entraîner la résiliation de manière unilatérale de la convention.

En tout état de cause, si les parties sont en désaccord quant à une proposition de préemption ou de renonciation, la décision finale reviendra à l'État.

E/ Suites de l'exercice du DPU

Après accord de la commune et de l'État pour préempter, le délégataire du DPU accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix.

Le délégataire du DPU adressera une copie de la décision de préemption signée à la commune ainsi qu'à l'État.

La commune affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption du délégataire du DPU.

La commune pourra proposer au délégataire du DPU les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par le délégataire du DPU.

Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par le délégataire du DPU si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

Le délégataire du DPU cédera le foncier acquis par voie de préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informera l'État.

5.2 – OUTIL DE PARTAGE

Une plateforme collaborative RESANA est mise en place et disponible à l'ensemble des signataires de la présente convention. Cette plateforme permet le partage de documents afin de faciliter les échanges d'informations nécessaires au suivi et à l'instruction des DIA, en vue des préemptions.

Les signataires de la présente convention s'engagent à renseigner régulièrement le tableau de suivi des DIA figurant sur RESANA, chacun pour ce qui le concerne, afin de permettre la bonne information de chacune des parties de la présente convention.

5.3 – SOLLICITATION ANTICIPÉE D'UN NOTAIRE

Comme indiqué à l'article 5.1-D, de manière générale, le délégataire du DPU réalise seulement des renonciations tacites en laissant courir le délai d'instruction. Toutefois, dans l'éventualité où un notaire solliciterait une renonciation anticipée, et uniquement dans le cas d'une urgence avérée, la demande sera transmise au délégataire du DPU accompagnée de l'avis sur la DIA.

Le délégataire du DPU renoncera après réception de l'avis de l'État et de la commune.

En aucun cas le délégataire du DPU ne fera de renonciation anticipée sans l'accord de l'État et de la commune.

ARTICLE 6 – CONTACTS

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPFNA :

aziz.traore@epfna.fr
chloe.antunes@epfna.fr
gregoire.gilger@epfna.fr

Pour la commune d'Arcachon :

secretariat-urbanisme@ville-arcachon.fr
directrice-urbanisme@ville-arcachon.fr
mairie@ville-arcachon.fr
secretariat-dgs@ville-arcachon.fr

Pour la DDTM :

ddtm-shlcd-dphd@gironde.gouv.fr
anne-sophie.pruvost@gironde.gouv.fr

Copie à la COBAS :

sjaivaloyes@agglo-cobas.fr

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par le délégataire du DPU et sera transmis par courrier électronique à l'État et à la commune (par exemple statistiques de marché (prix, volume), nombre et localisation des DIA, type de biens à la vente, type d'acquéreurs/vendeurs, nombre de préemptions, suites données aux préemptions, éléments quantitatifs et qualitatifs, points de vigilance et pistes de progrès notamment sur le process du DPU).

À la demande de l'un des signataires, une réunion d'échanges pourra être organisée.

ARTICLE 8 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ÉTAT, LA COMMUNE ET LE DÉLÉGATAIRE DU DPU

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption au délégataire du DPU.

La commune et le délégataire du DPU effectueront les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par le délégataire du DPU dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé à mi-parcours de la convention par un comité de pilotage sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et du délégataire du DPU.

À cette occasion, le bilan prévu à l'article 7 sera présenté par le délégataire du DPU.

ARTICLE 10 — CONTENTIEUX

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 Bordeaux.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Pour l'État,
Le Préfet de la Gironde

La commune d'Arcachon
représentée par son maire,

Étienne GUYOT

Yves FOULON

L'EPF Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 058

Convention de réalisation n°33-24-049 pour la production de logements - Avenue de la Règue Verte - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-24-049 pour la production de logements - Avenue de la Règue Verte - entre la Commune d'Arcachon, 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°33-20-076 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-049 pour la production de logements - Avenue de la Règue Verte - entre la Commune d'Arcachon, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux en commune carencée

Contexte : L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Arcachon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 26 juillet 2023 à l'acquisition des parcelles AO n°339 & 340 et le 13 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle AO n°243, afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073001) est de 996 413,33 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 996 413,33 € HT au 19 janvier 2024. 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.

Projet : Cet îlot est identifié pour permettre la réalisation de 20 logements dont 50 % de LLS. L'EPFNA est propriétaire du site, à part la parcelle AO 338 en cours de négociation.

Durée : 4 ans

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
20 703 889 € / 6 658 775 €	6 886 413 €	35 685 699 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur les parcelles AO 340, AO 243, AO 338 et AO 339 d'une superficie totale de 1 745 m².



 Périmètre de réalisation (1716 m²)



CONVENTION REALISATION N° 33-24-049

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS « AVENUE DE LA REGUE VERTE »

ENTRE

LA COMMUNE DE D'ARCACHON

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Arcachon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Place Lucien de Gracia 33120 Arcachon , représentée par **Monsieur Yves FOULON**, 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 Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON – représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du.....,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d’Arcachon

La commune d’Arcachon est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d’agglomération du Bassin d’Arcachon Sud depuis le 7 décembre 2001.

L’accessibilité routière de la commune est assurée par l’autoroute A63 par les D1250, N250 et A660 . Elle est desservie par la gare d’Arcachon reliant la commune à la métropole bordelaise.

La commune d’Arcachon 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	11 076 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,1 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	9,2 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	1,8 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,66	1,96	2,12

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, adoptant le Programme Local de l’Habitat 2016 – 2021.

Documents d’urbanisme en vigueur :

Document	Date d’approbation	Remarques évolutions du document
PLU	26/01/2017	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d’élaboration	Elaboration prescrite le 9/07/2018

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Conformément 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 d'Arcachon, 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 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 réalisation au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « AVENUE DE LA REGUE VERTE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AO 243	862 m ²	Bâti	6 avenue de la Règue Verte	UP8	Propriété de l'EPFNA	Libre
AO 338	459 m ²	Bâti	4 avenue de la Règue Verte		Occupée	
AO 339	151 m ²	Terrain nu			Propriété de l'EPFNA	Libre
AO 340	273 m ²	Bâti			Libre	



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle pour la production de logements. Les parcelles cadastrées AO 339 et AO 340 ont été acquises suite à l'exercice du droit de préemption en septembre 2021. En ce qui concerne la parcelle AO 243, l'acquisition a été réalisée à l'amiable en juillet 2023. Afin d'agrandir l'assiette foncière du projet, une approche amiable sera engagée pour l'acquisition de la parcelle AO 338.

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

2.2.A - Le Programme

Cet ilot est identifié pour permettre la réalisation de 20 logements dont 50 % de LLS. Une étude capacitaire sera lancée au premier semestre 2024 afin d'affiner le programme définitif.

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

A ce stade, une étude sera nécessaire afin de définir le bilan d'opération et le déficit financier.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un opérateur immobilier privé ou à un bailleur social. Pour ce faire une consultation d'opérateur sera lancée courant 2024 afin de sélectionner le lauréat pour la réalisation de l'opération.

Un processus de négociation pourrait être engagé avec les propriétaires de la parcelle AO 338, en vue d'une acquisition par le lauréat de la consultation d'opérateur afin d'agrandir l'assiette foncière du projet.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2024
- Réalisation des études complémentaires : 2024
- Consultation d'opérateurs : 2024
- Signature promesse de cession : 2025
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2025
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2026
- Mise en service : 2028

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

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté préfectoral en date du 02 février 2024.

L'EPFNA :

- 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 :

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

La Commune 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°33-20-073, l'EPFNA a procédé le 26 juillet 2023 à l'acquisition des parcelles AO n°339 & 340 et le 13 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle AO n°243, afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3320073001) est de 996 413,33 € HT au 19 janvier 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-20-073 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 996 413,33 € HT au 19 janvier 2024. 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 2028.

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 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.

4.3. Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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 date d'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2028.

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 : M. Stéphane MASSONNET, DGS ou Mme. Angélique ICHER, directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER

- Chef de projets de l'EPFNA : M. Aziz TRAORE

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 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 8 – 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 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune d’Arcachon
représentée par son maire,

La Communauté d’Agglomération du Bassin d’Arcachon
Sud, représentée par sa présidente

Yves FOULON

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

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

en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 059

Convention SRU n°33-24-063 entre l'Etat, la Commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention SRU n°33-24-063 entre l'Etat, la Commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention SRU n°33-24-063 entre l'Etat, la Commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA

Objet : Convention SRU entre l'Etat, la Commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA en vue de définir les modalités d'exercice du droit de préemption

Contexte : La commune de Gujan-Mestras doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Un objectif de production de logements sociaux est fixé dans le cadre du triennal 2022 - 2025.

Projet : Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre la préfète et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logements sociaux et l'appui aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux. La présente convention tripartite encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention tripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Durée : 3 ans

Montant : sans objet

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

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

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble des zones U et AU de la commune de Gujan-Mestras

CONVENTION TRIPARTITE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ENTRE

L'État, représenté par Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur Etienne GUYOT
d'une première part,

La commune de Gujan-Mestras, dont le siège est situé 1 place Charles de Gaulle, représentée par son maire,
Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par une **délibération du conseil municipal du
XX/XX/2024**
d'une deuxième part,

L'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et
commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du grand cerf à Poitiers, représenté par son directeur général,
Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération
du bureau **n° B-2024-XXX du XXXX**,
d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de Gujan-Mestras doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un objectif de 818 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 10,75 % (1215 logements sociaux et 11299 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 1609 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 402 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1^{er} janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption à un Établissement Public Foncier État ou local ou à des bailleurs sociaux.

L'État a donc sollicité l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Elle nécessite une implication forte de la commune et de l'EPFNA pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 2 février 2024, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFNA dans les périmètres où la commune l'a instauré par délibération du conseil municipal du 22 mars 2010, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

La présente convention a pour objet de déterminer, au service de la mobilisation de fonciers pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFNA devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Gujan-Mestras en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'EPFNA,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du conseil municipal du 22 mars 2010 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui :

- d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le Préfet peut, sur demande motivée de la commune initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, la commune à exercer ce droit pour ce seul bien. L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée (cf article 5.1-B).

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'État en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 5.1-D,
- unilatéralement par l'État en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA.

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 4 – INTERVENTION DU DÉLÉGATAIRE DU DPU

Le délégataire du DPU exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention du délégataire du DPU consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

Convention tripartite État – Commune de Gujan-Mestras – EPFNA

La commune et le délégataire du DPU ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PARTENARIAT

En préambule il est rappelé que l'absence de préemption dans le délai légal de 2 mois vaut renonciation.

5.1 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DIA

A/ Réception et pré-instruction des DIA

Les DIA sont réceptionnées par la mairie sous format papier ou électronique.

À réception, la commune pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

B/ Transmission des DIA

Conformément à l'article L213-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les DIA doivent être transmises à la DDTM dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

À cet effet, la commune transmettra tous les vendredis à l'État et au délégataire du DPU par messagerie électronique ou wetransfer les DIA réceptionnées ainsi que les pièces jointes mentionnées sur la DIA.

La commune détaillera son avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications). En cas d'avis favorable, la commune alertera dans son mail de transmission hebdomadaire.

Si la commune n'a reçu aucune DIA, elle transmettra un état néant.

En l'absence de transmission dans les délais réglementaires, un procès-verbal pourra être dressé à l'encontre de la commune qui disposera de 7 jours à compter de sa réception pour faire part de ses observations. Au vu de celles-ci, la DDTM pourra constater l'absence de transmission des DIA et procéder au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1000€.

Renoncement du droit de préemption par l'État pour un bien seul

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où un bien retiendrait l'attention de la commune pour un projet d'intérêt général (exemple : extension d'une école), et qu'il s'avère n'être pas pertinent pour un projet de logements, l'État pourra renoncer pour lui-même à exercer le droit de préemption, et autoriser la commune à exercer ce droit pour ce bien seul.

Pour ce faire, la commune transmettra à l'État et au délégataire du DPU, en même temps que la DIA, un courrier motivé de demande de renoncement en détaillant le projet envisagé. Après échanges entre les signataires de la présente convention, et en cas d'avis favorable du préfet, l'État prendra un arrêté préfectoral de renoncement pour lui-même à exercer le droit de préemption pour ce bien seul. Cet arrêté sera transmis à la commune et au délégataire du DPU.

C/ Examen des DIA par l'État et le délégataire du DPU

L'État et le délégataire du DPU examinent les DIA reçues et l'analyse produite par la commune inscrite dans RESANA.

Le délégataire du DPU et l'État détailleront leurs avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications) dans un délai de 2 semaines à compter de la transmission par la commune de la DIA à l'État et au délégataire.

Si l'une des 3 parties (commune, État, délégataire du DPU) considère qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, une brève réunion tripartite (maximum 15 minutes) est organisée par l'État pour débattre de cet examen approfondi. Compte tenu du calendrier restreint, cette réunion, qui se fera par visioconférence, se tiendra sous 5 jours ouvrés à compter de la date limite de dépôt de l'avis sur RESANA (soit 3 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune).

À l'issue de cette réunion, un avis collégial est pris sur l'examen de l'opportunité d'une préemption ou sur la renonciation. Cet avis est confirmé par l'État au délégataire du DPU et à la commune par messagerie électronique.

D/ Suites données aux DIA

Examen d'une opportunité de préemption retenue

S'il a été décidé, lors de la réunion tripartite, d'envisager une préemption, le délégataire du DPU :

- sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien,
- sollicite les bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une étude de pré-faisabilité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi.

À l'issue de ces démarches, et au plus tard 10 jours avant la date limite de préemption, le délégataire du DPU proposera de manière écrite (par message électronique) à la commune et à l'État, soit la préemption motivée (au prix de la DIA ou en révision de prix) en joignant le formulaire d'accord à remplir, soit la renonciation motivée. Le délégataire du DPU joindra à cette sollicitation tous les documents utiles (évaluation des domaines, propositions des bailleurs, étude de capacité le cas échéant, fiche récapitulative, etc.)

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption du délégataire du DPU, l'État et la commune confirmeront par écrit leur position à cet égard (formulaire d'accord signé envoyé par courriel au délégataire du DPU).

Si l'État et la commune donnent leur accord sur la préemption proposée par le délégataire du DPU, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

Renonciation retenue

S'il a été décidé de renoncer à la préemption, que ce soit à la suite de l'examen des DIA ou de la réunion tripartite, le délégataire du DPU laissera courir le délai légal de 2 mois qui vaudra renonciation (sauf demande expresse d'un notaire détaillé dans l'article 5.3).

En cas de désaccord à l'issue de la réunion tripartite

Si l'État considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre aux parties d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, et demander au délégataire du DPU de préempter.

Il est à noter qu'un refus de préemption sur des biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux pourra entraîner la résiliation de manière unilatérale de la convention.

En tout état de cause, si les parties sont en désaccord quant à une proposition de préemption ou de renonciation, la décision finale reviendra à l'État.

E/ Suites de l'exercice du DPU

Après accord de la commune et de l'État pour préempter, le délégataire du DPU accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix.

Le délégataire du DPU adressera une copie de la décision de préemption signée à la commune ainsi qu'à l'État.

La commune affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption du délégataire du DPU.

La commune pourra proposer au délégataire du DPU les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à

l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par le délégataire du DPU.

Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par le délégataire du DPU si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

Le délégataire du DPU cédera le foncier acquis par voie de préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informera l'État.

5.2 – OUTIL DE PARTAGE

Une plateforme collaborative RESANA est mise en place et disponible à l'ensemble des signataires de la présente convention. Cette plateforme permet le partage de documents afin de faciliter les échanges d'informations nécessaires au suivi et à l'instruction des DIA, en vue des préemptions.

Les signataires de la présente convention s'engagent à renseigner régulièrement le tableau de suivi des DIA figurant sur RESANA, chacun pour ce qui le concerne, afin de permettre la bonne information de chacune des parties de la présente convention.

5.3 – SOLLICITATION ANTICIPÉE D'UN NOTAIRE

Comme indiqué à l'article 5.1-D, de manière générale, le délégataire du DPU réalise seulement des renonciations tacites en laissant courir le délai d'instruction. Toutefois, dans l'éventualité où un notaire solliciterait une renonciation anticipée, et uniquement dans le cas d'une urgence avérée, la demande sera transmise au délégataire du DPU accompagnée de l'avis sur la DIA.

Le délégataire du DPU renoncera après réception de l'avis de l'État et de la commune.

En aucun cas le délégataire du DPU ne fera de renonciation anticipée sans l'accord de l'État et de la commune.

ARTICLE 6 – CONTACTS

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPFNA :

aziz.traore@epfna.fr
laurianne.arnou@epfna.fr
gregoire.gilger@epfna.fr

Pour la commune de Gujan-Mestras :

christophe.ducasse@ville-gujanmestras.fr
veronique.raynaud@ville-gujanmestras.fr

Pour la DDTM :

ddtm-shlcd-dphd@girond.gouv.fr
anne-sophie.pruvost@girond.gouv.fr

Copie à la COBAS :

sjaivaloyes@aggl-cobas.fr

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par le délégataire du DPU et sera transmis par courrier électronique à l'État et à la commune (par exemple statistiques de marché (prix, volume), nombre et localisation des DIA, type de biens à la vente, type d'acquéreurs/vendeurs, nombre de préemptions, suites données aux préemptions, éléments quantitatifs et qualitatifs, points de vigilance et pistes de progrès notamment sur le process du DPU).

Convention tripartite État – Commune de Gujan-Mestras – EPFNA

À la demande de l'un des signataires, une réunion d'échanges pourra être organisée.

ARTICLE 8 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ÉTAT, LA COMMUNE ET LE DÉLÉGATAIRE DU DPU

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption au délégataire du DPU.

La commune et le délégataire du DPU effectueront les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par le délégataire du DPU dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé à mi-parcours de la convention par un comité de pilotage sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et du délégataire du DPU.

À cette occasion, le bilan prévu à l'article 7 sera présenté par le délégataire du DPU.

ARTICLE 10 — CONTENTIEUX

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 Bordeaux.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Pour l'État,
Le Préfet de la Gironde

La commune de Gujan-Mestras
représentée par son maire,

Étienne GUYOT

Marie-Hélène DES ESGAULX

L'EPF Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 060

Convention tripartite SRU n°33-24-061 entre l'Etat, la commune de La Teste de Buch 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,

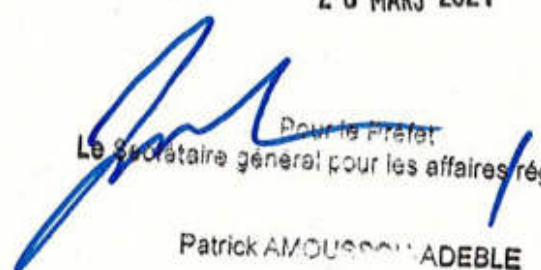
- APPROUVE la convention tripartite SRU n°33-24-061 entre l'Etat, la commune de La Teste de Buch et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUCSON-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention tripartite SRU n°33-24-061 entre l'Etat, la commune de La Teste de Buch et l'EPFNA

Objet : Convention SRU pour définition des modalités de délégation et d'exercice du DPU

Contexte : La commune de La Teste de Buch doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Par un arrêté du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible

Projet : Développement de l'offre de logements aidés dans le cadre du constat de carence de la commune

Durée : 3 ans

Montant : sans objet

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 16 669 055 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Commune



Périmètres de veille (20,6 km²)

Périmètres de réalisation (27,82 ha)

CONVENTION TRIPARTITE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

ENTRE

L'État, représenté par Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur Etienne GUYOT
d'une première part,

La commune de La Teste de Buch, dont le siège est situé 1 esplanade Edmond Doré, représentée par son maire, Monsieur Patrick Davet, dûment habilité par une **délibération du conseil municipal du XX/XX/2024**
d'une deuxième part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du grand cerf à Poitiers, représenté par son directeur général, Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau **n° B-2024-XXX du XXXX**,
d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de La Teste de Buch doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un objectif de 792 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 14,45 % (2142 logements sociaux et 14823 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 1563 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 390 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1^{er} janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption à un Établissement Public Foncier État ou local ou à des bailleurs sociaux.

L'État a donc sollicité l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Elle nécessite une implication forte de la commune et de l'EPFNA pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 2 février 2024, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFNA dans les périmètres où la commune l'a instauré par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2013, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

La présente convention a pour objet de déterminer, au service de la mobilisation de fonciers pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFNA devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de La Teste de Buch en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'EPFNA,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2013 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui :

- d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le Préfet peut, sur demande motivée de la commune initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, la commune à exercer ce droit pour ce seul bien. L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée (cf article 5.1-B).

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'État en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 5.1-D,
- unilatéralement par l'État en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA.

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 4 – INTERVENTION DU DÉLÉGATAIRE DU DPU

Le délégataire du DPU exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention du délégataire du DPU consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

Convention tripartite État – Commune de La Teste de Buch – EPFNA

La commune et le délégataire du DPU ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PARTENARIAT

En préambule il est rappelé que l'absence de préemption dans le délai légal de 2 mois vaut renonciation.

5.1 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DIA

A/ Réception et pré-instruction des DIA

Les DIA sont réceptionnées par la mairie sous format papier ou électronique.

À réception, la commune pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

B/ Transmission des DIA

Conformément à l'article L213-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les DIA doivent être transmises à la DDTM dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

À cet effet, la commune transmettra tous les vendredis à l'État et au délégataire du DPU par messagerie électronique ou wetransfer les DIA réceptionnées ainsi que les pièces jointes mentionnées sur la DIA.

La commune détaillera son avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications). En cas d'avis favorable, la commune alertera dans son mail de transmission hebdomadaire.

Si la commune n'a reçu aucune DIA, elle transmettra un état néant.

En l'absence de transmission dans les délais réglementaires, un procès-verbal pourra être dressé à l'encontre de la commune qui disposera de 7 jours à compter de sa réception pour faire part de ses observations. Au vu de celles-ci, la DDTM pourra constater l'absence de transmission des DIA et procéder au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1000€.

Renoncement du droit de préemption par l'État pour un bien seul

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où un bien retiendrait l'attention de la commune pour un projet d'intérêt général (exemple : extension d'une école), et qu'il s'avère n'être pas pertinent pour un projet de logements, l'État pourra renoncer pour lui-même à exercer le droit de préemption, et autoriser la commune à exercer ce droit pour ce bien seul.

Pour ce faire, la commune transmettra à l'État et au délégataire du DPU, en même temps que la DIA, un courrier motivé de demande de renoncement en détaillant le projet envisagé. Après échanges entre les signataires de la présente convention, et en cas d'avis favorable du préfet, l'État prendra un arrêté préfectoral de renoncement pour lui-même à exercer le droit de préemption pour ce bien seul. Cet arrêté sera transmis à la commune et au délégataire du DPU.

C/ Examen des DIA par l'État et le délégataire du DPU

L'État et le délégataire du DPU examinent les DIA reçues et l'analyse produite par la commune inscrite dans RESANA.

Le délégataire du DPU et l'État détailleront leurs avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications) dans un délai de 2 semaines à compter de la transmission par la commune de la DIA à l'État et au délégataire.

Si l'une des 3 parties (commune, État, délégataire du DPU) considère qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, une brève réunion tripartite (maximum 15 minutes) est organisée par l'État pour débattre de cet examen approfondi. Compte tenu du calendrier restreint, cette réunion, qui se fera par visioconférence, se tiendra sous 5 jours ouvrés à compter de la date limite de dépôt de l'avis sur RESANA (soit 3 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune).

À l'issue de cette réunion, un avis collégial est pris sur l'examen de l'opportunité d'une préemption ou sur la renonciation. Cet avis est confirmé par l'État au délégataire du DPU et à la commune par messagerie électronique.

D/ Suites données aux DIA

Examen d'une opportunité de préemption retenu

S'il a été décidé, lors de la réunion tripartite, d'envisager une préemption, le délégataire du DPU :

- sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien,
- sollicite les bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une étude de pré-faisabilité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi.

À l'issue de ces démarches, et au plus tard 10 jours avant la date limite de préemption, le délégataire du DPU proposera de manière écrite (par message électronique) à la commune et à l'État, soit la préemption motivée (au prix de la DIA ou en révision de prix) en joignant le formulaire d'accord à remplir, soit la renonciation motivée. Le délégataire du DPU joindra à cette sollicitation tous les documents utiles (évaluation des domaines, propositions des bailleurs, étude de capacité le cas échéant, fiche récapitulative, etc.)

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption du délégataire du DPU, l'État et la commune confirmeront par écrit leur position à cet égard (formulaire d'accord signé envoyé par courriel au délégataire du DPU).

Si l'État et la commune donnent leur accord sur la préemption proposée par le délégataire du DPU, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

Renonciation retenue

S'il a été décidé de renoncer à la préemption, que ce soit à la suite de l'examen des DIA ou de la réunion tripartite, le délégataire du DPU laissera courir le délai légal de 2 mois qui vaudra renonciation (sauf demande expresse d'un notaire détaillé dans l'article 5.3).

En cas de désaccord à l'issue de la réunion tripartite

Si l'État considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre aux parties d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, et demander au délégataire du DPU de préempter.

Il est à noter qu'un refus de préemption sur des biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux pourra entraîner la résiliation de manière unilatérale de la convention.

En tout état de cause, si les parties sont en désaccord quant à une proposition de préemption ou de renonciation, la décision finale reviendra à l'État.

E/ Suites de l'exercice du DPU

Après accord de la commune et de l'État pour préempter, le délégataire du DPU accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix.

Le délégataire du DPU adressera une copie de la décision de préemption signée à la commune ainsi qu'à l'État.

La commune affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption du délégataire du DPU.

La commune pourra proposer au délégataire du DPU les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à

l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par le délégataire du DPU.

Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par le délégataire du DPU si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

Le délégataire du DPU cédera le foncier acquis par voie de préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informera l'État.

5.2 – OUTIL DE PARTAGE

Une plateforme collaborative RESANA est mise en place et disponible à l'ensemble des signataires de la présente convention. Cette plateforme permet le partage de documents afin de faciliter les échanges d'informations nécessaires au suivi et à l'instruction des DIA, en vue des préemptions.

Les signataires de la présente convention s'engagent à renseigner régulièrement le tableau de suivi des DIA figurant sur RESANA, chacun pour ce qui le concerne, afin de permettre la bonne information de chacune des parties de la présente convention.

5.3 – SOLLICITATION ANTICIPÉE D'UN NOTAIRE

Comme indiqué à l'article 5.1-D, de manière générale, le délégataire du DPU réalise seulement des renoncations tacites en laissant courir le délai d'instruction. Toutefois, dans l'éventualité où un notaire solliciterait une renonciation anticipée, et uniquement dans le cas d'une urgence avérée, la demande sera transmise au délégataire du DPU accompagnée de l'avis sur la DIA.

Le délégataire du DPU renoncera après réception de l'avis de l'État et de la commune.

En aucun cas le délégataire du DPU ne fera de renonciation anticipée sans l'accord de l'État et de la commune.

ARTICLE 6 – CONTACTS

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPFNA :

julien.perrot@epfna.fr
chloe.antunes@epfna.fr
gregoire.gilger@epfna.fr

Pour la commune de La Teste de Buch :

marion.audouin@latestedebuch.fr
sandrine.gellibert@latestedebuch.fr
florencia.bonnin@latestedebuch.fr

Pour la DDTM :

ddtm-shlcd-dphd@gironde.gouv.fr
anne-sophie.pruvost@gironde.gouv.fr

Copie à la COBAS :

sjaivaloyes@agglo-cobas.fr

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par le délégataire du DPU et sera transmis par courrier électronique à l'État et à la commune (par exemple statistiques de marché (prix, volume), nombre et localisation des DIA, type de biens à la vente, type d'acquéreurs/vendeurs, nombre de préemptions, suites données aux

préemptions, éléments quantitatifs et qualitatifs, points de vigilance et pistes de progrès notamment sur le process du DPU).

À la demande de l'un des signataires, une réunion d'échanges pourra être organisée.

ARTICLE 8 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ÉTAT, LA COMMUNE ET LE DÉLÉGATAIRE DU DPU

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption au délégataire du DPU.

La commune et le délégataire du DPU effectueront les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par le délégataire du DPU dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé à mi-parcours de la convention par un comité de pilotage sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et du délégataire du DPU.

À cette occasion, le bilan prévu à l'article 7 sera présenté par le délégataire du DPU.

ARTICLE 10 — CONTENTIEUX

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 Bordeaux.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Pour l'État,
Le Préfet de la Gironde

La commune de La Teste de Buch
représentée par son maire,

Étienne GUYOT

Patrick DAVET

L'EPF Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 061

Convention de réalisation n°33-24-043 pour la production de logements "Chemin de la Procession" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-24-043 pour la production de logements "Chemin de la Procession" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-043 pour la production de logements "Chemin de la Procession" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Production de logements "Chemin de la Procession"

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 904 041,04 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 3 ans

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une surface de 2050 m²

Chemin de la Procession



- Périmètre de réalisation (2050 m²)
- Foncier communal
- Foncier EPFNA



CONVENTION REALISATION N° 33-24-043

« Chemin de la Procession »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 14

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

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.

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 14

Paraphes

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 de Nouvelle Aquitaine.

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

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

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

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 3 sur 14

Paraphes

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- 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 :

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

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

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

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 14

Paraphes

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 « Chemin de la Procession » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
GI n°30	242 m ²	Sols	2A Chemin de la Procession	UB	Libre
GI n°31	1 808 m ²	Bâti	63 avenue Saint Exupery	UB	Libre



2.2.A - Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation du programme de logements suivant :

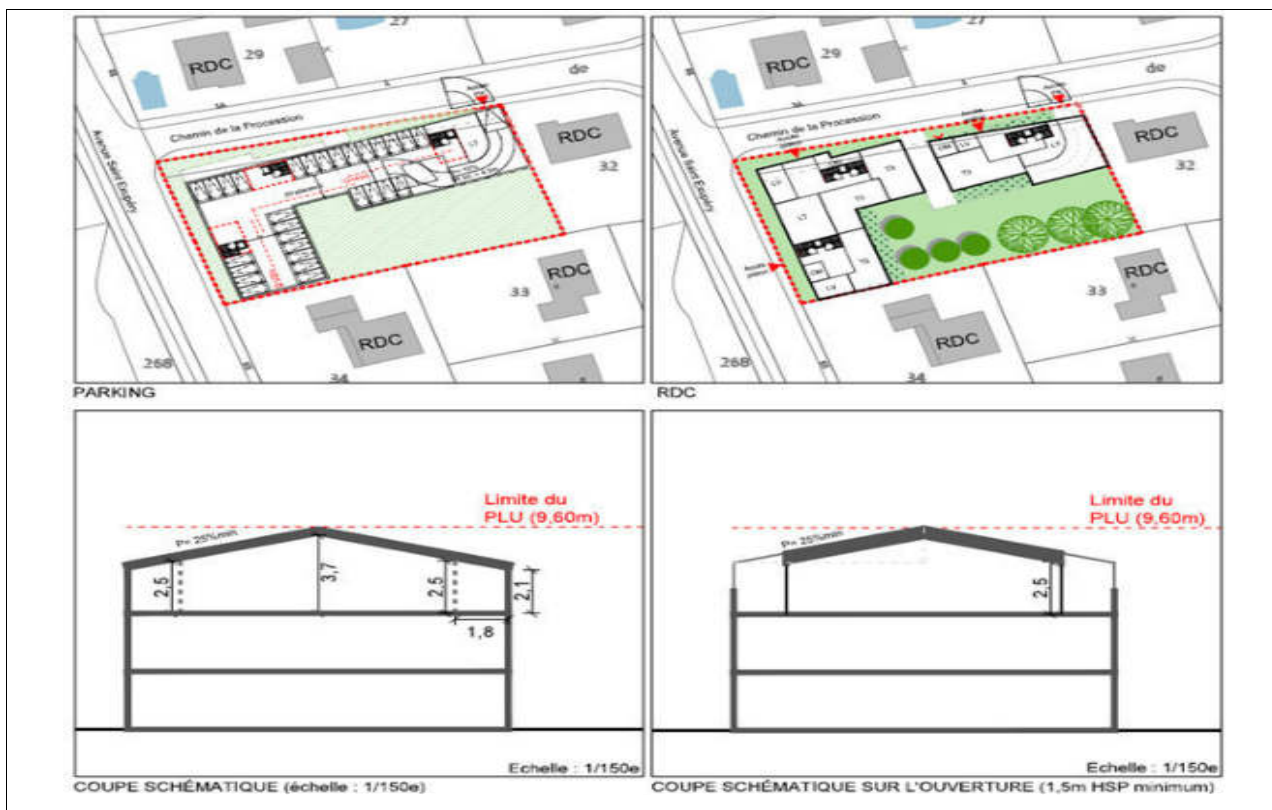
- En démolition reconstruction
- En collectifs

Nombre de logements prévus	26
Dont sociaux	22
Typologies des logements	5 T1, 11 T2, 10 T3
Densité prévue	1 480 m² de plancher

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 6 sur 14

Paraphes



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.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

- 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 :

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 7 sur 14

Paraphes

- 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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 8 sur 14

Paraphes

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 904 041,04 € au 23/10/2023 et font partie intégrante du dit plafond global.

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 9 sur 14

Paraphes

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 21/09/2022 à l'acquisition des parcelles GI n°30 et 31, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112017) est de 903 911,04 € HT au 08/02/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 903 911,04 € HT au 08/02/2024. 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 (conf. article 6).

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **1 200 000,00 €**.

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

5.3 Accord préalable de la Personne Publique 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 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.

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 10 sur 14

Paraphes

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 3 ans après sa signature.

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

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 11 sur 14

Paraphes

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER

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

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.

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 12 sur 14

Paraphes

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 14

Paraphes

Patrick DAVET

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-043 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 14 sur 14

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 062

Convention de réalisation n°33-24-034 pour la production de logements "Ilot Dignac" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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,

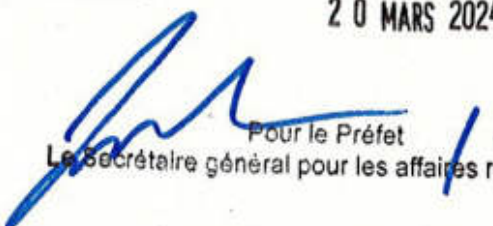
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention de réalisation n°33-24-034 pour la production de logements "Ilot Dignac" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-034 pour la production de logements "Ilot Dignac" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Convention de réalisation pour la production de logement "Ilot Dignac"

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 485 878,07 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 4 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une surface de 1235 m²

Ilot Dignac





CONVENTION REALISATION N° 33-24-034

« Ilot Dignac »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 13

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 13

Paraphes

Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12
---------------------------------	------	------	------

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 de Nouvelle Aquitaine.

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 3 sur 13

Paraphes

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- 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 :

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

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 13

Paraphes

Lutte contre les risques	
--------------------------	--

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FR n°599	27 m ²	Sols	2 rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FR n°600	189 m ²	Bâti	2 bis rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FR n°819	30 m ²	Sols	Rue Victor Hugo	UAa	Non acquis
FR n°820	932 m ²	Sols	1 rue Victor Hugo	UAa	Non acquis
FR n°835	54 m ²	Sols	4 rue Pierre Dignac	UAa	Propriété communale
FR n°836	2 m ²	Sols	4 rue Pierre Dignac	UAa	Propriété communale

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 5 sur 13

Paraphes



2.2.A - Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme à vocation de logements :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 6 sur 13

Paraphes

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

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

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.

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 7 sur 13

Paraphes

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 8 sur 13

Paraphes

d'Arcachon Sud et l'EPFNA sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 485 878,07 € HT au 24/10/2023 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 30/10/2019 à l'acquisition des parcelles FR n°599 et 600, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112001) est de 485 878,07 € HT au 08/02/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 485 878,07 € HT au 08/02/2024. 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.

5.2 Plafond de dépenses

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

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

5.3 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.

5.4 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 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 4 ans après sa signature.

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

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 10 sur 13

Paraphes

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1^{er} Adjoint délégué à l'Urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : **M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale**
- Réfèrent politique Intercommunalité : **Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 12 sur 13

Paraphes

Patrick DAVET

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-034 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 13

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 063

Convention de réalisation n°33-24-041 pour la production de logements "4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-24-041 pour la production de logements "4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 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 510 134 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-041 pour la production de logements "4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 1 663 919,33 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 3 ans

Montant : 3 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 966 m²



- Périmètre de réalisation (966 m²)
- Foncier communal
- Foncier EPFNA



CONVENTION DE REALISATION N° 33-24-041

« 4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 1 sur 14

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 2 sur 14

Paraphes

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 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.

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 3 sur 14

Paraphes

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- 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 :

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

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 4 sur 14

Paraphes

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 4 impasse Gallieni / 25 rue Victor Hugo » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°105	359 m ²	Bâti	4 impasse du Général Gallieni	UAa	Libre
FY n°106	607 m ²	Bâti	25 rue Victor Hugo	UAa	Loué en partie



2.2.A - Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation du programme de logements suivant :

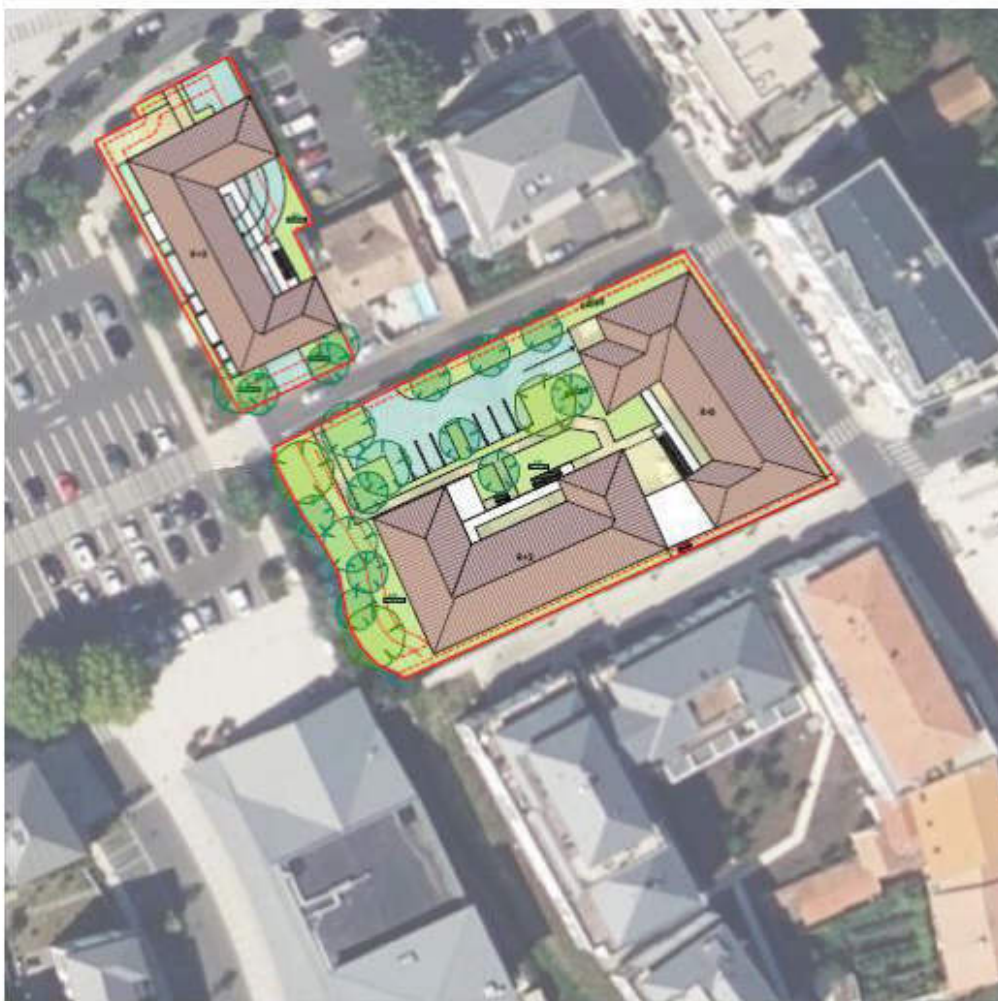
- En démolition reconstruction
- En collectifs

Nombre de logements prévus	78
Dont sociaux	39

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 6 sur 14

Paraphes



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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 23 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

- 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

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 7 sur 14

Paraphes

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de **1 641 029,96 € au 26/10/2023** et font partie intégrante du dit plafond global.

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 9 sur 14

Paraphes

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 19/10/2021 à l'acquisition de la parcelle FY n°105 et le 02/06/2022 à l'acquisition de la parcelle FY n°106, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112013) est de **1 649 211,27 € au 08/02/2024**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **1 649 211,27 € au 08/02/2024**. 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.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 3 200 000,00 €.

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

5.3 Accord préalable de la Personne Publique 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 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.

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 10 sur 14

Paraphes

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 3 ans après sa signature.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : **M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale**
- Réfèrent politique Intercommunalité : **Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

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

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 13 sur 14

Paraphes

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-041 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 14 sur 14

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-064

Convention de réalisation n°33-24-044 pour la production de logements "Rue Charles de Gaulle & Rue Lody" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-24-044 pour la production de logements "Rue Charles de Gaulle & Rue Lody" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-044 pour la production de logements "Rue Charles de Gaulle & Rue Lady" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements en renouvellement urbain

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 841 051,41 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 3 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 2 064 m²



Périmètre de réalisation (2064 m²)

Foncier communal

Foncier EPFNA



CONVENTION REALISATION N° 33-24-044

POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS

RUE CHARLES DE GAULLE & RUE LODY

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de La Teste-de-Buch depuis 2019 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la constitution d'une réserve foncière importante pouvant permettre une réponse aux objectifs fixés par l'Etat en terme de production de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise depuis 2021 d'un foncier stratégique, situés dans l'hyper-centre, à proximité immédiate de la mairie et des aménités (commerces, services à la population). Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération visant production de logements, avec une part significative de logements locatifs sociaux.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après.

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	COBAS	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3%
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA.

- 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 conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention



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

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>	<u>Propriétaire</u>
FR n°447	595 m ²	Bâti	18 avenue Charles de Gaulles	UB	Libre	Clairsienne
FR n°448	443 m ²	Bâti	1 bis rue Lody	UB	Libre	Clairsienne
FR n°449	272 m ²	Bâti	1 rue Lody	UB	Libre	EPFNA
FR n°450	752	Bâti	3 rue Lody	UB	Libre	EPFNA

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération mixte de logements avec part significative de logements locatifs sociaux

2.2.A - Le Programme



Le projet pour lequel la collectivité sollicite l'EPFNA a pour objet la réalisation d'un programme de logements en renouvellement urbain.

Le projet prévoit la création de 24 logements, dont 17 logements locatifs sociaux.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

Le bailleur social est propriétaire des parcelles FR 447 & 448.

L'EPFNA est propriétaire des parcelles FR n°449 & 450.

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet ci-dessus cité.

La collectivité a d'ores et déjà délibéré sur le principe de la cession des fonciers restants, nécessaires à la réalisation du projet, au profit du même bailleur social.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Cession définitive des fonciers par l'EPFNA à l'opérateur : Décembre 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : février 2025
- Mise en service : 2026

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 :

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- 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. Dépenses engagées au titre de la convention 33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **739 253,11 € HT au 08/02/2024** et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle **n°33-18-112**, l'EPFNA a procédé le 28/05/2020 à l'acquisition de la parcelle FR n°447 et le 29/09/2021 à l'acquisition de la parcelle FR n°450 ainsi que le 19/09/2023 à l'acquisition de la parcelle FR n°449, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112006) est de **739 253,11 € HT au 08/02/2024**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **739 253,11 € HT au 08/02/2024**. 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 **DATE**.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €)**.

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

5.3 Accord préalable de la commune

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 responsabilité financière de la commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 3 ans après sa signature.

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Florence BONNIN, Directrice Générale adjointe
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chef de projets: xxxxxx

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

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

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-044 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / EPFNA

Page 13 sur 13

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-065

Convention de réalisation n°33-24-036 pour la production de logements "Rue du Port" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-24-036 pour la production de logements "Rue du Port" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **20 MARS 2024**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-036 pour la production de logements "Rue du Port" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 628 048,54 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 3 ans

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 1 070 m²

Rue du Port



- Périmètre de réalisation (1070 m²)
- Foncier communal
- Foncier EPFNA



CONVENTION REALISATION N° 33-24-036

« Rue du Port »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 13

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 13

Paraphes

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 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.

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 3 sur 13

Paraphes

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- 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 :

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

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 13

Paraphes

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FR n°183	260 m ²	Bâti	44 rue du Port	UAb	Non acquis
FR n°184	96 m ²	Bâti	44 bis rue du Port	UAb	Non acquis
FR n°185	673 m ²	Bâti	42 rue du Port	UAb	Libre
FR n°189	62 m ²	Bâti	36 bis rue du Port	UAb	Libre



2.2.A - Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

- 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

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 6 sur 13

Paraphes

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de **625 310,00 € au 24/10/2023** et font partie intégrante du dit plafond global.

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 8 sur 13

Paraphes

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 12/02/2020 à l'acquisition de la parcelle FR n°185 et le 25/02/2021 à l'acquisition de la parcelle FR n°189, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112010) est de **625 310,00 € au 24/10/2023**

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **625 310,00 € au 24/10/2023**. 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.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 200 000,00 €.

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

5.3 Accord préalable de la Personne Publique 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 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 :

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 9 sur 13

Paraphes

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 3 ans après sa signature.

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER

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

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.

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 11 sur 13

Paraphes

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 12 sur 13

Paraphes

Patrick DAVET

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-036 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 13

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 066

Convention de réalisation n°33-24-039 pour la production de logements "Secteur Baou" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-24-039 pour la production de logements "Secteur Baou" entre la commune de La Teste-de-Buch, 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°33-18-112 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-039 pour la production de logements "Secteur Baou" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 93 163,30 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 4 ans

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
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 2 358 m²



- Périmètre de réalisation (2358 m²)
- Foncier communal
- Foncier EPFNA



CONVENTION REALISATION N° 33-24-039

« Secteur Baou »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 13

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 13

Paraphes

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, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 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 accompagnés.

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 3 sur 13

Paraphes

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- 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 :

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

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 13

Paraphes

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°39	585 m ²	Bâti	8A rue du Baou	2AU	Libre
FY n°779	25 m ²	Bâti	8A rue du Baou	2AU	Libre



2.2.A - Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements :

- En démolition reconstruction et en construction neuve
- En collectifs

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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 6 sur 13

Paraphes

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 7 sur 13

Paraphes

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 8 sur 13

Paraphes

Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de **93 163,30 € au 25/10/2023** et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 05/01/2022 à l'acquisition des parcelles FY n°39 et 779, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112011) est de **93 163,30 € au 08/02/2024**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **93 163,30 € au 08/02/2024**. 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 **DATE**.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 500 000,00 €.

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

5.3 Accord préalable de la Personne Publique 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 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 :

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 9 sur 13

Paraphes

- 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 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 4 ans après sa signature.

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

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 10 sur 13

Paraphes

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : **M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale**
- Réfèrent politique Intercommunalité : **Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. Grégoire GILGER

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

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

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

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-039 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 13

Paraphes

MISSION NATIONALE DE CONTRÔLE antenne de
Bordeaux

R75-2024-03-25-00001

Arrêté portant modification de la composition du
conseil d'administration de la CAF de
Charente-Maritime



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ n°19 / 2024

portant modification des membres du Conseil d'Administration de la Caisse d'Allocations Familiales de la Charente-Maritime

**La ministre du travail, de la santé et des solidarités,
Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique ;**

Vu le code de la sécurité sociale et notamment les articles L. 212-2, R. 121-5 à R. 121-7, et D. 231-1 à D. 231-4 ;

Vu l'arrêté ministériel n°2/2022 du 29 janvier 2022 portant nomination des membres Conseil d'Administration de la Caisse d'Allocations Familiales de la Charente-Maritime modifié les 28 avril 2022, 28 septembre 2022, 24 octobre 2022, 1^{er} février 2023, 30 juin 2023, 6 octobre 2023, 15 décembre 2023 et 2 février 2024 ;

Vu l'arrêté du 10 novembre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Hubert VERDIER, chef de l'antenne de Bordeaux de la Mission Nationale de Contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale ;

Vu la proposition du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) ;

Arrêtent

Article 1

L'arrêté ministériel n°2/2022 en date du 29 janvier 2022 portant nomination des membres du Conseil d'Administration de la Caisse d'Allocations Familiales de la Charente-Maritime est modifié comme suit :

Dans la liste des représentants des employeurs désignés au titre du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) est mis fin au mandat sans remplacement de :

- **Madame Doris NOCEDAL-MORICE**. Le siège de suppléant devient vacant.

Article 2

Le Chef de l'antenne de Bordeaux de la Mission Nationale de Contrôle et d'Audit des organismes de sécurité sociale est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région.

Fait à Bordeaux, le 25 mars 2024

La ministre du travail, de la santé et des solidarités,
Le ministre de l'économie, des finances et de la
souveraineté industrielle et numérique,
Pour les ministres et par délégation ;

Le Chef d'antenne de Bordeaux
de la Mission Nationale de Contrôle et d'Audit des
organismes de sécurité sociale

Hubert VERDIER