

BUREAU COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 7 JANVIER 2025

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le sept janvier deux mille vingt-cinq, à 17h00, le Bureau Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 26 – Quorum : 14

Présents (20) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Bruno BODIN, Cécile VRIGNAUD, Christine SOULARD, Joël BARRAUD, Johnny BROSSEAU, Pierre BUREAU, Yves CHOUTEAU, Nicole COTILLON, Dany GRELLIER, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Pascal LAGOGUEE, Thierry MAROLLEAU, François MARY, Emmanuelle MENARD, Claire PAULIC, Gilles PETRAUD, Dominique REGNIER, Anne-Marie REVEAU

Pouvoirs (2) : Jérôme BARON pouvoir à Christine SOULARD, Sébastien GRELLIER pouvoir à Johnny BROSSEAU

Absents (6) : Jérôme BARON, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Sébastien GRELLIER, Jean Claude METAIS, Claude POUSIN

Date de convocation : 30-12-2024

Secrétaire de séance : Marie JARRY

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Opération de requalification de l'îlot du Lion d'Or à Nueil-les-Aubiers : convention de partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et la commune de Nueil-Les-Aubiers

Annexe : Projet de convention EPF/CA2B/Commune de Nueil-Les-Aubiers n°79-24-140

Vu l'article L.5211-10 du CGCT relatif au fonctionnement du Bureau ;
Vu la délibération n°2021-191 du conseil communautaire du 09/11/2021 relative aux délégations de compétences au Bureau et au Président ;
Vu le Code de l'Urbanisme, en particulier l'article L324-2 relatif à l'établissement public foncier ;
Vu la délibération n°DEL-CC-2016-035 du Conseil communautaire du 23 février 2016 adoptant le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération n°DEL-CC-2022-063 du Conseil communautaire du 10 mai 2022 engageant l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération n°DEL-CC-2024-145 du Conseil communautaire du 24 septembre 2024 arrêtant le projet de nouveau Programme Local de l'Habitat ;

Considérant les objectifs et axes d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine et le programme pluriannuel d'intervention ;

Considérant l'étude de faisabilité pour la requalification de l'îlot du Lion d'Or (Nueil-Les-Aubiers) réalisé dans le cadre du volet renouvellement urbain du programme AggloRénov ;

Considérant le projet de convention de réalisation pour la requalification de l'îlot du Lion d'Or sur la commune de Nueil-Les-Aubiers portée en annexe.

Pour rappel :

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) 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.

Présentation de l'îlot du Lion d'Or :

Situé au cœur du centre ancien « quartier sud » de la commune de Nueil-Les-Aubiers, l'îlot du Lion d'Or est un îlot d'une surface cadastrale totale de 1 284 m². Cet îlot particulièrement dense, est composé d'habitations non valorisées et n'ayant pas de jardins. Une de ces bâtisses, un ancien hôtel restaurant (parcelle AB 255), appartient déjà à la commune tandis qu'une autre propriété (parcelle AB 401) accueille aujourd'hui une activité de motoculture dont le déménagement a été acté.

Le projet :

En intervenant sur cet îlot aujourd'hui en déshérence, la commune souhaite poursuivre la revitalisation de ses deux centralités par une politique foncière vouée à la valorisation d'îlots par notamment le développement d'une offre en logements attractive et qualitative en centre-bourg, à proximité des commodités.

Ainsi, dans la suite de l'étude de faisabilité pour la requalification de l'îlot du Lion d'or, réalisée dans le cadre du volet renouvellement urbain du programme AggloRénov, le projet identifié porte sur une opération de démolition de propriétés en mauvais état et réhabilitation d'immeubles pour la réalisation de logements.

La convention de réalisation :

La convention de portage foncier a pour objet l'acquisition par l'EPF NA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention, hormis la parcelle AB 255, déjà propriété de la commune. Ces biens pourront être acquis par différents modes : acquisition amiable, la préemption, l'expropriation. Des études complémentaires pourront être réalisées dans ce cadre (diagnostic technique travaux, étude géotechnique).

Le phasage prévisionnel du projet est :

- Négociation foncière et acquisition : 1 ou 2 années
- Travaux de désamiantage-déconstruction : 1 année
- Cession du foncier par l'EPF NA à l'acquéreur final : A l'issue des travaux

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPF NA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération du conseil municipal, soit à la Commune et/ou à un opérateur/porteur de projet désigné par elle. Au terme de la convention, la Commune de Nueil-Les-Aubiers (personne publique garante) sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF NA, selon plusieurs cas possibles (aucune acquisition réalisée, foncier acquis par l'EPF NA, fonciers acquis puis cédés, projet abandonné).

La Communauté d'Agglomération est partenaire de cette convention au regard de ses compétences et ses actions en matière d'aménagement et d'habitat (SCOT, PLUi, PLH, programme AggloRénov...).

La convention prend effet à sa date de signature et sera échue au 31/12/2028.

Le bureau communautaire est invité à :

- **approuver le portage foncier par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et la convention de partenariat avec l'EPF NA et la commune de Nueil-Les-Aubiers ci-annexée pour cette opération de requalification de l'ilot du Lion d'Or menée par la Commune de Nueil-Les-Aubiers ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le bureau adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme,
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Pierre-Yves MAROLLEAU,

Transmis en préfecture le 09 JAN. 2025

Notifié ou publié le 09 JAN. 2025

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification/ou publication.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N°79-24-140

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DU LION D'OR

ENTRE

LA COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Nueil-Les-Aubiers**, dont le siège est situé 75 avenue Saint-Hubert – BP 25020 – 79250 NUEIL-LES-AUBIERS, représentée par son Maire, Monsieur **Serge BOUJU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du

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

d'une part,

La **Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire n° 2024-..... en date du

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- du 29 novembre 2024

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

PRÉAMBULE

La commune de Nueil-Les-Aubiers

La commune de Nueil-Les-Aubiers est localisée à l'extrême Nord-Ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, au Nord du département des Deux-Sèvres, à 15 km de Bressuire et à 30 km de Cholet, en limite du Maine-et-Loire. Cette commune, d'une superficie de 98,8 km² est issue de la fusion en 2001 des deux anciennes communes de Les Aubiers et de Nueil-sur-Argent. La commune est donc caractérisée par ses deux centres-bourgs. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

La commune de Nueil-Les-Aubiers est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Petites Villes de Demain.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE) :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	5 536	73 944	374 878
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,29 %	+0,25 %	+0,15 %
Taux de Logements locatifs sociaux (RPLS/INSEE)	13,72 %	8,44 %	8,48 %
Rythme de construction annuel (logement)	20	117	722
Taux de vacance du parc de logements	8,12 %	9,02 %	9,36 %
Nombre de personnes par ménages	2,52	2,37	2,23
Nombre de commerces, hébergements, restauration	61	1 004	5 434

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais est née de la fusion de 7 collectivités en janvier 2014. Elle regroupe 33 communes et compte 75 710 habitants.

C'est un territoire à dominante rurale dont l'armature urbaine s'articule autour de 5 pôles structurants : Bressuire (20 000 habitants), Mauléon (8 600 habitants), Nueil-Les-Aubiers (5 700 habitants), Cerizay (4 800 habitants), Moncoutant-sur-Sèvre (5 400 habitants) et 2 pôles secondaires : Argentonnay (3 400 habitants) et l'Absie (940 habitants).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Approuvé le 09/11/2021	Révision allégée prescrite le 04/10/2022
PLH (2016-2021)	Approuvé le 23/02/2016	Prorogé jusqu'en 2024 le temps de l'élaboration du nouveau PLH
SCOT (2017-2031)	Approuvé le 21/02/2017	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Nueil-Les-Aubiers, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

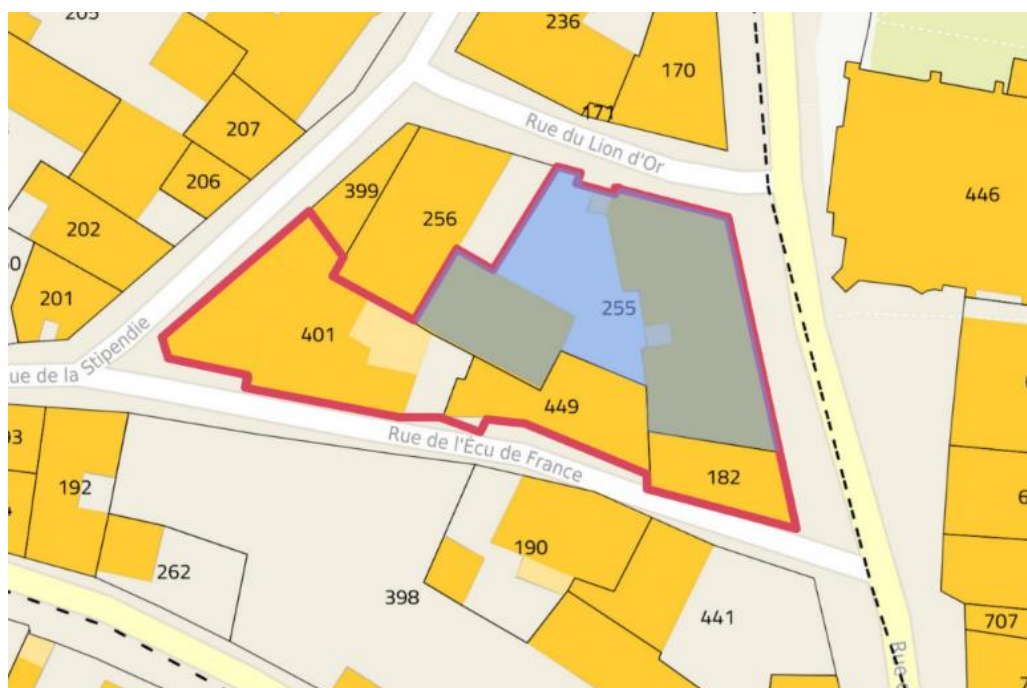
Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ilot du Lion d'Or » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLUi</u>	<u>Occupation</u>
AB 182	84 m ²	Bâti	1 rue de l'Écu de France	Ua	Libre
AB 255	536 m ²	Bâti	8 rue de la Gare	Ua	Libre (propriété de la Commune)
AB 401	292 m ²	Bâti	Rue de l'Écu de France	Ua	Occupé
AB 449	125 m ²	Bâti	3 rue de l'Écu de France	Ua	Libre



En bleu : Parcelle AB 255, propriété de la Commune de Nueil-Les-Aubiers

Il s'agit d'un îlot d'une surface cadastrale totale de 1 284 m² situé en cœur de bourg, en déshérence présentant un potentiel de requalification et de mise en valeur. Le périmètre d'intervention de l'EPFNA, quant à lui, représente une surface cadastrale de 1 037 m² (en rouge sur le plan ci-dessus).

En intervenant sur cet îlot, la commune souhaite poursuivre la revitalisation de ses deux centralités par une politique foncière vouée à la valorisation d'îlots aujourd'hui en déshérence par notamment le développement d'une offre en logements attractive et qualitative en centre-bourg, à proximité des commodités.

Dans ce cadre, la commune, en lien avec l'agglomération, a initié une étude urbaine avec un bureau d'études pour la requalification de cet îlot présentant un potentiel de requalification via des démolitions. Cet îlot particulièrement dense, est composé d'habitations non valorisées et n'ayant pas de jardins. Une de ces bâtisses, un ancien hôtel restaurant (parcelle AB 255), appartient déjà la commune tandis qu'une autre propriété (parcelle AB 401) accueille aujourd'hui une activité de motoculture dont le déménagement a été acté.

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie,

réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2. Définition du projet

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

- Etude de faisabilité d'aménagement « îlot du Lion d'Or » réalisée par le bureau d'études Urbanis en 2023.

Etudes capacitaires		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 urbaine		Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	X	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire		Autres : à préciser

Cette étude de faisabilité a pu déterminer 5 scénarios possibles pour la requalification de cet îlot.

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

Requalification de l'îlot du Lion d'Or par une opération de démolition de propriétés en mauvais état et réhabilitation d'immeubles pour la réalisation de logements.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- Requalification d'un îlot en réhabilitation d'immeubles anciens et en démolition (aération d'îlot)

Nombre de logements prévus	Environ 6 logements
Dont sociaux	A déterminer

Scénario 4 issu de l'étude de faisabilité réalisée par Urbanis :

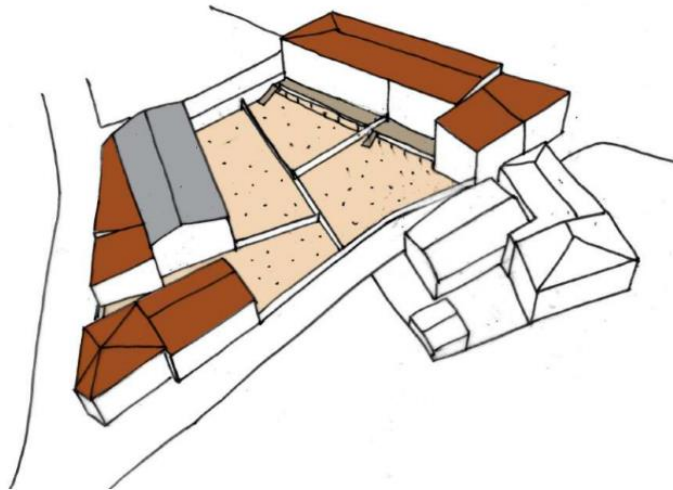


Image non contractuelle

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération du conseil municipal, soit à la Commune et/ou à un opérateur/porteur de projet désigné par elle.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 1 ou 2 années
- Travaux de désamiantage-déconstruction : 1 année
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : A l'issue des travaux

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, hormis la parcelle AB 255, propriété de la Commune. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra 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 pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, 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. Démolition/dépollution 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.

La démolition des biens par l'EPFNA sera conditionnée à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Un groupement de commande pourra être réalisé afin que l'EPFNA puisse procéder à la démolition d'un bâtiment présent sur la parcelle AB 255 propriété de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel, à ce stade, prévu pour la démolition est le suivant :

Etudes préalables	15 000 € HT
MOE	12 000 € HT
Travaux	285 000 € HT
Autres	10 000 € HT
Total	322 000 € HT

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention.

Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Nueil-Les-Aubiers

représentée par son maire,

Serge BOUJU

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

représentée par son vice-président,

Claude POUSIN

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