



**REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers : L'an **DEUX MILLE VINGT DEUX**, le **JEUDI VINGT ET UN JUILLET**  
Présents : 12 le Conseil Municipal de la Commune d'ÉTAULES (Charente-Maritime), dûment  
En exercice : 18 convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle municipale, à 20 heures 30,  
Votants : 16 sous la présidence de **Vincent BARRAUD**, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : **13 JUILLET 2022**.

**Présents** : 12 **Votants** : 16  
BARRAUD Vincent, WATRIN Béatrice, ~~ETIENNE Jean~~, TURPIN Sylvie, MOTARD Daniel, BOITIER  
Jean-Louis, PERROT Corinne, ~~FOUCHER Nicolas~~, BUREAU Nadia, GAURIVEAUD Jean-Jacques,  
AUTIN Martine, RENAUDIN Didier, ~~BLAIS Céline~~, ~~JEUNESSE André~~, ~~MIOT Marie-Céline~~,  
~~GAGNADRE Jocelyne~~, LOUIS Gilles, ~~AUDEBERT Délizia~~, de LACOUR SUSSAC Hugues.

**Absents** : JEUNESSE André, MIOT Marie-Céline, AUDEBERT Délizia

**Absents ayant donné pouvoir** : ETIENNE Jean à WATRIN Béatrice, BLAIS Céline à BARRAUD  
Vincent, GAGNADRE Jocelyne à BOITIER Jean-Louis, FOUCHER Nicolas à PERROT Corinne.

**Secrétaire de séance** :

Le conseil municipal nommé par 16 voix MOTARD Daniel en qualité de secrétaire de séance (art.  
L. 2121-15 du CGCT).

**DE 049-2022/07-007 ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER – CONVENTION DE  
VEILLE**

Sylvie TURPIN indique au conseil municipal que les terrains situés à « la Verrerie » formant  
l'angle de la rue du Bas d'Anville, rue de Maugrezat et rue de la Granderie seraient disponibles à  
la vente, deux de ces terrains font d'ailleurs l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.  
Considérant l'intérêt du site pour la création de logements,  
Considérant la pénurie de logements pour l'habitat à l'année,  
Elle propose de passer pour ce secteur géographique une convention de veille pour 3 ans avec  
l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA). Cette convention permettrait de  
réaliser les études et diagnostic préalable à une éventuelle acquisition de terrains en vue de la  
réalisation d'une opération d'aménagement d'habitat en partenariat avec un bailleur social.

Voir pièce jointe – annexe 5

Le conseil municipal après en avoir délibéré par 16 voix **POUR**,

- **DECIDE** de passer une convention de veille avec l'EPFNA pour le secteur géographique dénommé « la Verrerie » tel qu'elle est annexée
- **AUTORISE** le maire à signer ladite convention

Le Maire, Vincent BARRAUD.



Le secrétaire, Daniel MOTARD.

<b>DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE</b>	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

## ANNEXE 5 -

Convention de veille EPFNA / Commune d'Etaules

### PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

### CONVENTION DE VEILLE N°17-.....-.....

### POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT

### ENTRE LA COMMUNE D'ETAULES

### ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La commune d'Etaules, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 25 rue Charles Hervé à Etaules (17750), représentée par Monsieur Vincent BARRAUD, son Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

d'une part,

#### ET

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

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

#### PRÉAMBULE

##### La Commune d'ETAULES

La commune d'Etaules est localisée à l'ouest du département de la Charente-Maritime, au coeur de la presqu'île d'Arvert. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du Pays Royannais devenue Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique depuis sa création en 2001.

Commune péri-urbaine, Etaules connaît un fort développement de son parc de résidences principales mais également de son parc de résidences secondaires.

La commune d'Etaules située sur l'axe La Tremblade – Saujon est traversée par la route départementale D14.

Elle constitue un petit pôle économique tirant profit de la proximité avec les communes littorales.

Le parc immobilier au sein de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles.

Dans le même temps, l'offre de logement social est très peu développée sur la commune (14 logements sociaux en 2019), malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires.

Avec 2 546 habitants en 2018, la commune n'a pas atteint le seuil de 3500 habitants au-delà duquel elle sera soumise l'article 55 de la Solidarités et Renouvellement Urbains. Toutefois, elle devrait y être soumise à moyen terme au rythme de l'évolution démographique actuelle.

Dans cette perspective, et notamment afin de développer son offre de logement locatif à l'année, la commune souhaite mener une politique foncière volontariste afin de développer son offre de logement social.

Convention de veille EPFNA / Commune d'Etaules

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal d'Etaules - ??? ?/2017

2/

#### Hôtel de Ville

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél. : 0546364123 ■ Fax: 0546369242

etaules@mairie17.com ■ [www.mairie-etaules.fr](http://www.mairie-etaules.fr)



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

	Commune d'Étaules	Intercommunalité	Département
Population	2 546	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,5 %		
Taux de Logements locatifs sociaux	%		
Taux de vacance du parc de logements	9,2 %	4,7 %	7,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,3	1,91	2,04

Sources : INSEE et Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	15/05/2008	Modification n° 1 : 24/02/2011 Modification n°2 : en cours
SCOT	25/09/2007	Modification n°1 : 20/10/2014 Révision : en cours

Documents d'urbanisme en vigueur :

**PLU** 15/05/2008 Modification n° 1 : 24/02/2011

Modification n°2 : en cours

**SCOT** 25/09/2007 Modification n°1 : 20/10/2014

Révision : en cours

## 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 oeuvre 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

<b>DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE</b>	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

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 Commune d'Étaules afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

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

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

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre**

**la commune d'Étaules et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune d'Étaules, et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune d'Étaules, 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 d'Étaules
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune d'Étaules, 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 2018-2022 de l'EPFNA :

<input checked="" type="checkbox"/>	Production de logements	Risques technologiques et naturels
<input type="checkbox"/>	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
<input type="checkbox"/>	Développement économique	Etudes
<input type="checkbox"/>	Protection de l'environnement	Friches complexes
<input type="checkbox"/>	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 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 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

<b>DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE</b>	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	



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 d'Étaules souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, en vue du développement de son offre de logement social. 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 « La Verrerie » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
C 1413	00ha 78a 10ca	Non bâti	La Verrerie	U3	Libre
C 1414	00ha 24ca 29a				
C 1415	00ha 20a 71ca				
C 0063	00ha 42a 25ca				
C 1002	00ha 59a 64ca				
C 0062	00ha 15a 00ca	bâti	3 rue de Maugrezat		Occupée
<b>02ha 39a 99ca</b>					

#### PLAN



DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

## 2.2 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 d'Étaules
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du +++, 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 arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

## ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

La commune souhaite développer un projet à vocation d'habitat sur le secteur objet de la convention. Celui-ci sera orienté principalement vers de l'offre locative sociale.

La Commune d'Étaules s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

### 3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en oeuvre 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

<b>DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE</b>	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	



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 d'Etaules 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 UN MILLION EUROS HORS TAXES (1 000 000€ HT).

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

### 4.2 Accord préalable de la Commune d'Etaules

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

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

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

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

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

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	



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 Commune d'Étaules, 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 Commune d'Étaules, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

Si le projet est abandonné par la Commune d'Étaules 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 Commune d'Étaules, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **3 ans**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

L'intervention de l'EPFNA s'articulera selon le planning suivant :

- 6 mois à partir de la signature de la convention de veille : Négociation/acquisition.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	



- 6 mois à partir de la maîtrise foncière : négociation avec l'opérateur désigné par la collectivité en vue la signature d'une promesse de vente et d'un dépôt de permis de construire.
- Les deux dernières années de la convention seront consacrées à la préparation de la cession du foncier à l'opérateur désigné pour la réalisation du projet.

### ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un **comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé. Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service :
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint :
- Chefs de projet : Julien PERROT / Aminata TAMBOURA
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

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

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

La Commune 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.

<b>DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE</b>	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

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 d'Etaules 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'Etaules représentée par son maire,

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

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du .....

Annexes :

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2022.....DE
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 9 août 2022
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	